

Bản án số: 12/2018/DS-PT

Ngày: 31-01-2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Phương Tâm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2017/DSPT ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2017/QĐPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Tuyết T, sinh năm: 1967

Địa chỉ: tổ 4, ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Trung C, sinh năm: 1984

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Lê Tấn P, sinh năm: 1984;

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Chị Nguyễn Thị N, sinh năm: 1976

Địa chỉ: Tổ 4, ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

- Ông Lê Văn S, sinh năm: 1958,

- Bà Phan Ngọc B, sinh năm: 1962,

Cùng địa chỉ: Số 172, tổ 8, ấp 3, xã D, huyện E, tỉnh Tây Ninh. (Đều vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 18/3/2016 quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà T là anh Phạm Trung C trình bày:

Ngày 02/11/2015 bà T có thỏa thuận với anh Lê Tấn P mua 02 thửa đất của anh P gồm: Thửa đất có diện tích 3.827,7m² (có 100 m² đất thổ cư) tại tổ 4, ấp 7, xã A, C, Bình Phước, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 364987 cho Lê Tấn P và thửa đất có diện tích 3.951,2m² tại tổ 4, ấp 7, xã A, C, Bình Phước, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 364463 cho ông Lê Văn S, bà Phan Ngọc B với giá 280.000.000 đồng. Hai bên đã làm “Hợp đồng mua bán đất và đặt cọc tiền” ký ngày 02/11/2015 tại nhà bà T, bà T đã giao cho anh P số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, cộng với số tiền anh P vay trước là 1.000.000 đồng và tiền bán quyền khai thác cao su mà anh P đã nhận trước của bà T là 25.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền anh P đã nhận của bà T là 156.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong sẽ thanh toán hết. Anh P hứa trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng sang nhượng và chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền cọc anh P đã bàn giao đất và cao su cho bà T khai thác mũ nhưng bà T chưa khai thác mũ được ngày nào thì bị bà Phan Ngọc B là mẹ của anh P lên đòi lại đất nên bà T trả lại đất cho bà B và liên hệ với anh P để giải quyết sự việc nhưng không gặp được anh P. Từ khi nhận tiền cọc anh P không liên hệ với bà T, bà T cũng điện thoại nhiều lần cho anh P yêu cầu ra phòng công chứng để làm thủ tục nhưng không được. Sau đó khoảng 20 ngày bà T có xuống nhà anh P thì gặp vợ anh P là chị Nguyễn Thị N và được chị N cho biết là bố mẹ anh P nói không cho sang nhượng nữa, còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh P đã đem cầm tại tiệm cầm đồ nên cũng không sang nhượng được. Từ thời gian đó trở đi bà T nhiều lần đến nhà yêu cầu anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận nhưng anh P cố tình tránh mặt nên bà T có nói với chị N, bà B kêu anh P tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không có kết quả nên chị Trinh đã khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân xã A giải quyết, kết quả Ủy ban xã hòa giải không Th nên bà T khởi kiện ra Tòa án. Do anh P không thực hiện đúng thỏa thuận theo hợp đồng đã ký, không đưa sổ đỏ hai thửa đất để cùng bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất trong thời hạn ghi trên hợp đồng nên bà T khởi kiện yêu cầu anh P trả lại số tiền đã nhận là 156.000.000 đồng và yêu cầu anh P bồi thường tiền cọc là 130.000.000 đồng. Ngoài ra anh P còn nợ bà T số tiền 31.253.000 đồng, khi cho vay hai bên có làm giấy vay tiền đề ngày 30/10/2015. Sau đó anh P bán mũ cao su cho bà T 02 lần được 4.100.000 đồng nên anh P bà T thống nhất để trừ vào 31.253.000 đồng nên bà T viết giấy biên nhận có nhận tiền của anh P và giao cho anh P cất giữ. Quá trình giải quyết vụ án anh P cho rằng anh P đã trả cho bà T số tiền 4.100.000 đồng là tiền của hợp đồng mua bán và đặt cọc đất nên bà T không đồng ý, bà T xác định đây là tiền anh P trả tiền nợ 31.253.000 đồng không liên quan đến việc mua bán đất nêu trên. Đối với

số tiền nợ 31.253.000 đồng bà T cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án khi cần thiết chỉ Trình sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn anh Lê Tấn P trình bày:

Anh P thống nhất với trình bày của bà T về việc thỏa thuận sang nhượng 02 thửa đất, anh P có tự điền vào chỗ trống và ký hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc ngày 02/11/2015 và số tiền anh P đã nhận của bà T tổng cộng là 156.000.000 đồng. Nhưng theo anh P do bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc đã ký ngày 02/11/2015 với anh P nên anh P chỉ đồng ý trả lại tổng số tiền đã nhận là 156.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc. Bà T giao số tiền đặt cọc mua đất của anh P làm 2 lần, lần đầu là ngày 30/10/2015 giao 30.000.000 đồng nhưng bà T đưa cho anh P 01 giấy đánh máy sẵn để anh P điền vào, tiêu đề là giấy vay tiền đề ngày 30/10/2015, trong đó ghi số tiền vay bà T là 31.253.000 đồng vì trước đó anh P có mượn riêng bà T 1.000.000 đồng còn số tiền lẻ 253.000 đồng thì lâu quá anh P không nhớ là tiền gì. Đến ngày 02/11/2015 bà T giao thêm 100.000.000 đồng và trước đó có nhận của bà T 25.000.000 đồng tiền bán quyền khai thác cao su trên hai thửa đất trên nhưng bà T không mua nữa nên anh P đồng ý trả lại 25.000.000 đồng đã nhận. Sau khi bà T thông báo với anh P là không mua đất của anh P nữa thì anh P cũng thống nhất cho bà T hủy bỏ hợp đồng. Bà T có nói anh P viết một giấy tay cộng tất cả các khoản còn nợ và bà T đồng ý cho anh P trả dần trừ vào tiền anh P bán mủ cao su nên anh P đã viết giấy tay ghi ngày 02/11/2015 giao cho bà T. Anh P thừa nhận hiện còn nợ của bà T là 156.000.000 đồng. Anh P đã trả cho bà T được 2 lần tổng cộng 4.100.000 đồng nên đề nghị được trừ vào số tiền phải trả, anh P không đồng ý yêu cầu phạt cọc của bà T. Đối với số tiền 31.253.000 đồng trên giấy vay tiền đề ngày 30/10/2015 anh P xác định là tiền cọc nằm trong số tiền 130.000.000 đồng mà không hề có việc anh P vay riêng của bà T số tiền nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S, bà Phan Ngọc B trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông S, bà B là cha mẹ ruột của anh P. Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 06, có diện tích 3.951,2m² tại tổ 4, ấp 7, xã A, C, Bình Phước, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê Văn S, Phan Ngọc B là tài sản của ông S, bà B. Ông S, bà B giao thửa đất này cho anh P quản lý, sử dụng với ý định cho anh P nhưng chưa làm thủ tục tặng cho anh P theo quy định. Ông S, bà B biết việc anh P thỏa thuận bán thửa đất đứng tên ông S, bà B cho bà T mặc dù ông S, bà B không trực tiếp thỏa thuận mua bán thửa đất đứng tên mình cho bà T cũng không nhận tiền cọc từ bà T nhưng đồng ý cho anh P bán thửa đất này cho bà T, khi nào làm thủ tục sang tên thì ông S, bà B sẽ hợp tác làm thủ tục sang tên thửa đất của ông, bà cho bà T. Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mà anh P đã ký, yêu cầu anh P trả lại số tiền đã nhận 156.000.000 đồng và bồi thường số tiền 130.000.000 đồng, ông S, bà B không đồng ý vì cho rằng do bà T không tiếp tục mua đất nên anh P không phải chịu phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Trước đây anh P chồng chị N và chị Phạm Thị Tuyết T có làm hợp đồng mua bán cây khai thác mủ với giá 25.000.000 đồng và anh P có mượn của bà T thêm 1.000.000 đồng. Ngày 13/11/2015 bà T có sang nhà nói với chị N là giữa bà T và anh P có làm hợp đồng sang nhượng đất vườn cao su của vợ chồng chị và anh P. Bà T nói với chị N là mua đất đó giùm cho ông L nhưng ông L không mua nữa nên bà T đã trả tiền cọc cho ông L và nói vợ chồng chị N trả lại tiền cọc cùng với tiền khai thác mủ, tiền mượn cho bà T vì bà T không mua nữa. Chị N có nói với bà T hiện không có tiền để trả thì bà T thống nhất để bà T cao mủ và trừ dần hàng tháng sau khi trả tiền công cao mủ. Vợ chồng chị N, anh P đồng ý và đã trừ 4.100.000 đồng nhưng do hết mùa cao nên để sang năm trừ tiếp. Số diện tích đất mà anh P bán cho bà T chỉ có 01 thửa là của vợ chồng chị N, anh P, thửa còn lại là của cha mẹ chồng chị. Khi anh P và bà T mua bán số đất nêu trên cho bà T cũng không cho chị N biết nên chị N không đồng ý với điều kiện bà T đưa ra là phải đền cọc gấp đôi vì bà T có nói là sẽ không mua nữa và đồng ý cao mủ trừ dần. Từ ngày 30/12/2015 chị N đã thanh toán cho bà T 1 lần tiền mủ, bà T có ký nhận tiền. Chị N cho rằng vì tình làng nghĩa xóm nên vợ chồng chị N chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T với phương thức trừ vợ chồng chị N cao mủ trừ dần. Bà T là người không tiếp tục mua đất nữa đã tự mình làm bẻ hợp đồng không phải lỗi của vợ chồng chị N. Còn đối với số tiền 26.000.000 đồng chị N đồng ý cùng anh P trả cho bà T vì số tiền này chị N có biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 02/11/2015 ông L bán mủ cao su cho bà T nên có mặt tại nhà bà T nên ông L chứng kiến việc bà T và anh P thỏa thuận mua bán đất rẫy, anh P có 02 thửa đất rẫy, một thửa đứng tên anh P, một thửa đứng tên mẹ anh P, giá thỏa thuận là 280.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng, ông L ở đó nên có ký tên làm chứng, sau đó bà T vào nhà lấy tiền giao cho anh P nhưng không biết bà T giao bao nhiêu tiền, trong hợp đồng đặt cọc có ghi số tiền là 130.000.000 đồng. Việc mua bán đất giữa bà T và anh P không liên quan đến ông L.

Người làm chứng ông Mai Đức T trình bày:

Ngày 02/11/2015 ông T có xuống chở mủ cao su nhà bà T nên ông T thấy giữa bà T và anh P có thỏa thuận với nhau là anh P sẽ bán cho bà T 02 thửa với giá 140.000.000 đồng. Bên bà T sẽ đặt cọc trước cho anh P 130.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khoảng một tháng sau sẽ làm hợp đồng công chứng và anh P sẽ làm thủ tục sang tên hoàn chỉnh cho bà T. Sau khi giao kết mua bán đất và đặt cọc xong anh P có bàn giao cả 02 thửa đất nêu trên để khai thác mủ, nhưng bà T khai thác mủ được vài ngày thì mẹ anh P sang nói không cho cao nữa nên bà T ngưng cao. Bà T có nói với mẹ anh P kêu anh P làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật và sang sổ cho bà T vì anh P đã nhận cọc của bà T nhưng sau đó anh P vẫn không thực hiện. Sau đó cách mấy ngày ông T thấy mẹ anh P qua làm âm ỉ không cho bà T cao nữa. Trong thời hạn 60 ngày thỏa thuận bà T nhờ ông T nhiều lần chở xuống nhà tìm

anh P để yêu cầu anh P làm thủ tục như đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đất và tiền cọc nhưng không gặp được anh P. Ngoài ra ông T không còn biết nội dung nào khác liên quan đến vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuyết T. Buộc anh Lê Tấn P phải trả cho bà Phạm Thị Tuyết T số tiền là 130.000.000 đồng. Buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị N phải trả cho bà Phạm Thị Tuyết T số tiền 26.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc phạt cọc anh Lê Tấn P số tiền 130.000.000 đồng.

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

Ngày 18/9/2017, nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T có đơn kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm buộc anh Lê Tấn P phải trả cho bà T số tiền anh P đã nhận là 156 triệu đồng và 130 triệu đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng ngày 02/11/2015, tổng là 268 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Phạm Trung C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Tuyết T, đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh Lê Tấn P phải trả số tiền phạt cọc là 130 triệu đồng cho bà T.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; buộc anh Lê Tấn P và chị Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà T 130 triệu đồng tiền nhận cọc; Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T; Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Căn cứ trình bày của các đương sự thì vào ngày 02/11/2015 bà Phạm Thị Tuyết T và anh Lê Tấn P có ký kết hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc. Theo đó, anh P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T hai thửa đất có tổng diện tích là 7.677,9m² tọa lạc tại tổ 4, ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 280 triệu đồng. Bà T đặt cọc cho anh P số tiền 130.000.000 đồng hẹn 60 ngày thì anh P phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên đi ký hợp đồng chính thức và làm thủ tục sang tên. Đồng thời hai bên còn thỏa thuận nếu bên bán vi phạm hợp đồng phải đền tiền cọc gấp đôi, bên mua vi phạm hợp đồng sẽ mất tiền cọc. Ngoài ra, anh P còn nợ bà T số tiền 25 triệu đồng từ hợp đồng khai thác mỏ cao su ngày 23/9/2015 và số tiền 01 triệu đồng để tiêu xài nên các bên thỏa thuận cầm giữ số tiền này vào tiền đặt cọc và cùng ngày anh P đã viết 01 giấy tay với nội dung nhận tiền cọc của bà T tổng cộng là 156 triệu đồng (Trong đó có 130 triệu đồng tiền đặt cọc). Tuy nhiên, đến hạn như thỏa thuận nhưng anh P vẫn không làm thủ tục sang tên và giao giấy tờ hợp pháp cho bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu anh P phải hoàn trả lại số tiền mà anh P đã nhận và tiền phạt cọc 130 triệu đồng.

[2] Xét “*Hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc*” đề ngày 02/11/2015: Theo nội dung của hợp đồng cũng như lời thừa nhận của các đương sự tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm thì các bên thỏa thuận lập thành văn bản đặt cọc số tiền 130 triệu đồng là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại Văn phòng công chứng cũng như thủ tục sang tên sau này nhưng doanh P mua sẵn mẫu là hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc nên đã điền thông tin vào rồi hai bên cùng ký tên trong hợp đồng. Như vậy, có căn cứ xác định đây là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa cấp sơ thẩm cho rằng do các bên đã thống nhất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền thì đã chuyển số tiền đặt cọc thành tiền thanh toán và sau đó anh P đã giao đất cho bà T quản lý nên đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có giao kết đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và áp dụng quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết là không đúng. Cần sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật là “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và phân áp dụng pháp luật cho phù hợp.

[3] Xét hiệu lực của “*Hợp đồng mua bán đất và tiền đặt cọc*” ngày 02/11/2015 nhận thấy: Mặc dù 02 diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh P chỉ đứng tên đối với Thửa đất số 478, tờ bản đồ số 6 có diện tích 3,827.7m² còn thửa số 66, tờ bản đồ số 6 có diện tích 3,951.2m² đứng tên ông Lê Văn S và bà Phan Ngọc B (là cha mẹ ruột của anh P). Theo lời trình bày của ông S và bà B thì ông S và bà B đồng ý cho anh P thửa đất này nhưng giữa ông S, bà B và anh P vẫn chưa làm thủ tục tặng cho theo đúng quy định của pháp luật nên căn cứ điểm b Điều 122, các điều 123, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc anh P, bà T đều biết rõ việc

trong 02 thửa đất chuyển nhượng có 01 thửa đất là tài sản của ông S, bà Bnhung vẫn thỏa thuận chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật, do đó cả hai bên đều có lỗi. Theo quy định tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: “...*nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp sự kiện bất khả kháng thì không phạt cọc...*” nên các bên không bị phạt cọc. Do đó yêu cầu kháng cáo buộc anh P phải trả số tiền phạt cọc là 130 triệu đồng của bà T là không có căn cứ.

[4] Đối với số tiền đặt cọc, bà T cho rằng các bên chỉ đặt cọc 130 triệu đồng theo hợp đồng ngày 02/11/2015, còn số tiền 156 triệu đồng mà anh P ghi trong giấy nhận cọc ngày 02/11/2015 là cộng cả số tiền 26 triệu đồng từ hợp đồng khai thác mủ cao su và số tiền anh Phát vay. Anh P thừa nhận có nhận số tiền cọc 130 triệu đồng và 26 triệu đồng như lời trình bày của bà T nhưng anh P lại cho rằng toàn bộ số tiền này là tiền đặt cọc. Như vậy, mặc dù bà T và anh P không thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc nhưng các bên đều thừa nhận việc anh P có nhận số tiền 156 triệu đồng của bà T. Do đó cần buộc anh P trả lại số tiền này là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Tòa cấp sơ thẩm xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho rằng các bên đã tự chấm dứt hợp đồng là không đúng nhưng buộc anh P phải hoàn trả cho bà T số tiền 156 triệu là có căn cứ. Tuy nhiên, số tiền đặt cọc 130 triệu đồng nhận của bà T, theo lời trình bày của anh P thì được anh P sử dụng để trả nợ chung cho gia đình. Theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình thì chị Nguyễn Thị N và anh P phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà T 130 triệu đồng tiền nhận cọc nhưng Tòa cấp sơ thẩm chỉ buộc chị N liên đới cùng anh P trả cho bà T 26 triệu đồng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó cần sửa phần này cho phù hợp.

[6] Ngoài ra, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với quyền sử dụng đất 478, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.827,7m² tại ấp 7, xã A, huyện C, tỉnh Bình Phước bằng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 nhưng Tòa cấp sơ thẩm không tuyên về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong phần Quyết định của Bản án theo điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có thiếu sót, cần bổ sung phần này trong Quyết định Bản án phúc thẩm cho phù hợp.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T được chấp nhận một phần,

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà Phạm Thị Tuyết T không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án;
Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Tuyết T,
Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Thành;

Áp dụng Điều 122, 123, 127, 128, 137, 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tuyết T. Buộc anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị N phải trả cho bà Phạm Thị Tuyết T số tiền là 156.000.000 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc phạt cọc anh Lê Tấn P số tiền 130.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Thành.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Tuyết T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước là 7.150.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008025 ngày 08/4/2016. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có trách nhiệm hoàn lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn lại là 650.000 đồng (Sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Anh Lê Tấn P, chị Nguyễn Thị N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.800.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tuyết T không phải chịu. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008904 ngày 25/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước.

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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu:HSVA, VP.

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

Lê Viết Phong (đã ký)