

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 07/2020/DS-PT

Ngày 28/ 4/2020

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

**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 Nguyễn Văn Sinh;

Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2019/TLPT-DS về việc “*tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm 01/2019/DS -ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B- sinh năm: 1954; địa chỉ: T 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Bích H- sinh năm: 1964; địa chỉ: T 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn : Ông Phạm Ngọc Quang - luật sư, Cty Luật TNHH MTV Quang Phạm-Đoàn luật sư tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Văn P; địa chỉ: T 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Phạm Thị Bích H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Do có quan hệ quen biết, ngày 11/12/2018 bà Phạm Thị Bích H có thỏa thuận bán cho bà một lô đất với diện tích 02 sào (2.000m²) loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, địa chỉ lô đất trên tại tổ 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai, lô đất trên nằm trong diện tích đất 4.988,5m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 66 đứng tên ông Phan Văn P và bà Phạm Thị Bích H. Hai bên thỏa thuận giá của lô đất trên là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng), bà H có viết giấy biên nhận, nội dung có nhận của bà số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), số tiền còn lại 105.000.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu đồng) hai bên thỏa thuận sau khi hoàn thành việc sang nhượng (khi hoàn thành việc chuyển bìa đỏ qua tên của bà B thì sẽ giao đủ số tiền còn lại). Trong giấy biên nhận tiền đặt cọc mua đất giữa bà B và bà H thỏa thuận nếu vi phạm việc sang nhượng đất không như cam kết thì bà H sẽ bị phạt gấp 05 (năm) lần, nếu bà B không mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Sau đó bà B được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất trên bà H đang thế chấp vay tiền của bà Nguyễn Thị Xuân T; địa chỉ: t 3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Do đã đặt cọc mua lô đất trên của bà H và muốn hoàn thành việc sang nhượng diện tích đất trên nên bà đã đề xuất bà H là bà sẽ thanh toán số tiền mà bà H còn nợ của bà T để bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang nhượng lô đất trên cho bà. Sau khi thống nhất với bà H vào ngày 11/12/2018 bà B, bà H và bà Nguyễn Thị Xuân T đã gặp nhau tại nhà bà T, khi đó bà H nhất trí để bà B trả số tiền mà bà H còn nợ của bà T để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi giữa bà Phạm Thị Bích H và bà Nguyễn Thị Xuân T tính toán số tiền nợ thì bà H xác nhận còn nợ của bà T số tiền là 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng), bà B đã trả đủ số tiền trên cho bà T thay cho bà Phạm Thị Bích H đồng thời bà T giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H cho bà giữ. Tuy nhiên sau đó bà H cố tình không chịu sang nhượng đất cho bà, trong khi chồng bà là ông Phan Văn P đồng ý việc sang nhượng lô đất trên cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Thị Bích H phải trả lại cho bà số tiền mà bà đã đặt cọc mua đất là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), tiền phạt hợp đồng theo thỏa thuận giữa hai bên khi đặt cọc để mua đất (05 lần) là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng); Trường hợp bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² thì bà cũng đồng ý, số tiền đặt cọc được trừ vào số tiền chuyển nhượng và không phạt vi phạm đặt cọc.

Đối với số tiền bà đã trả cho bà Nguyễn Thị Xuân T trong phiên hòa giải ngày 25/4/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng) bà đã trả nợ thay cho phía bị đơn. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị Bích H trình bày:

Vào ngày 29/12/2018, do biết bà có việc gia đình (bố tôi mất) cần tiền để lo công việc gia đình nên bà Nguyễn Thị B xuống nhà cho bà mượn số tiền là

15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), khi cho mượn tiền bà B nói bà viết giấy biên nhận với nội dung theo yêu cầu của bà B là bà có bán cho bà Nguyễn Thị B 01 lô đất với diện tích 2.000m² t 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai với giá là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng), sau này nếu vi phạm thì sẽ bị phạt số tiền gấp 05 (năm) lần số tiền bà B đã đặt cọc cho bà để mua đất và nếu bà B không mua diện tích đất trên thì sẽ mất số tiền mà bà B đã đặt cọc cho vợ chồng bà để mua đất. Sau một thời gian bà B xuống nhà bà và nói bà trả lại số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) đã vay và nói đã trả 87.000.000 đồng (tám mươi bảy triệu đồng) cho bà T là tiền nợ của bà với bà T (bà B nói là trả nợ thay bà), nhưng bà không chấp nhận.

Nay bà B yêu cầu bà phải trả 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) bà đã nhận đặt cọc của bà B, tiền phạt hợp đồng theo thỏa thuận giữa hai bên khi đặt cọc để mua đất 05 (năm) lần là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) bà có ý kiến bà sẽ trả cho bà B 15.000.000 đồng và khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất ngân hàng quy định hoặc có thể cao hơn, về khoản tiền bà B phạt hợp đồng gấp 05 (năm) lần bà không có tiền trả nên không chấp nhận. Đối với diện tích đất là 2.000m² bà không đồng ý bán cho bà B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P trình bày:

Liên quan đến việc bà Nguyễn Thị B đặt cọc 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) mua 2.000m² đất t 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai mang tên chủ sở hữu là ông Phan Văn P và vợ ông là bà Phạm Thị Bích H ông có ý kiến là: Giữa ông và bà Phạm Thị Bích H là vợ chồng nhưng đã sống ly thân nhiều năm nay, nhà cửa, đất đai đều do bà H quản lý. Đối với diện tích đất nông nghiệp mang tên chủ sở hữu tên ông và bà Phạm Thị Bích H; vợ ông là bà Phạm Thị Bích H có ý định bán cho bà Nguyễn Thị B thì ông cũng đồng ý ký bán. Tuy nhiên về số tiền bà H nhận đặt cọc từ bà B là bao nhiêu thì ông không rõ, bà H đem giấy tờ đất đi thế chấp vay mượn của ai ông cũng không biết.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, ông P đồng ý bán và sẽ ký các thủ tục sang tên lô đất với diện tích 2.000m² cho bà B nếu hai bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất; còn về số tiền 15.000.000 đồng bà H đã nhận đặt cọc từ bà B thì bà H phải có trách nhiệm riêng đối với số tiền đó.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS -ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, các Điều 217, 218, 228, 235, 264, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Bích H phải trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền đã nhận đặt cọc là 15.000.000 đồng và tiền phạt đặt cọc 75.000.000 đồng, tổng cộng 90.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn 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.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà H trả số tiền 87.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30-8-2019, bị đơn là bà Phạm Thị Bích H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS -ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nh ân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015, xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Bích H

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện KôngChro, tỉnh Gia Lai theo hướng: Buộc ông Phan Văn P liên đới chịu trách nhiệm cùng với bà Phạm Thị Bích H trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà B.

Án phí DSST: Bà H và ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí DSPT: Do án sơ thẩm bị sửa nên ngư ời kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Bích H trả cho bà 90.000.000 đồng (trong đó tiền cọc là 15.000.000 đồng, 75.000.000 đồng tiền phạt cọc) để chứng minh cho yêu cầu của mình bà B cung cấp cho Tòa án 01 văn bản có tiêu đề “*Giấy biên nhận*” trong đó thể hiện việc bà B đặt cọc cho bà H 15.000.000 đồng để mua 2.000m² đất t 6, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai với giá 120.000.000 đồng. Trong trường hợp bà B vi phạm hợp đồng thì bà B mất tiền cọc còn nếu bà H vi phạm hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và bị phạt cọc gấp 5 (năm) lần.

Bà H cho rằng số tiền trên là do nhà bà có công việc nên bà B đã cho bà mượn 15.000.000 đồng rồi yêu cầu bà viết “*Giấy biên nhận*” với nội dung như trên. Thấy rằng, bà H là người có đủ năng lực hành vi dân sự, giấy biên nhận cũng là do bà H viết do đó bà H phải biết rõ nội dung trong giấy biên nhận. Hơn nữa, khi bà H viết giấy này có con bà H là anh Phan Hồng H làm chứng.

Xét giấy biên nhận được xác lập trên cơ sở tự nguyện không trái với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Tuy trong giấy biên nhận không thể hiện số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số, tờ bản đồ, địa chỉ và không ấn định thời gian thực hiện nhưng các bên đều thừa nhận nếu sang nhượng thì sang nhượng một phần lô đất bà H đang ở không có lô nào khác và các bên cũng đã thể hiện việc tiến hành thực hiện việc sang nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thực hiện được đã gửi đơn đến Ban thôn nhờ giải quyết. Vì trước khi viết giấy biên nhận cho bà B thì bà H đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho bà Nguyễn Thị Xuân T để vay một số tiền, việc này không đúng quy định của pháp luật và đã ảnh hưởng khi tiến hành sang nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó bà H không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thể hiện trong giấy biên nhận thể hiện tại biên bản hòa giải của Ban thôn ngày 08/01/2019, lỗi này hoàn toàn thuộc về bà H. Nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả cho bà B 90.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật.

Tại mặt sau của “*Giấy biên nhận*” có dòng chữ với nội dung “*Tôi có đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị B mảnh đất rẫy sau lưng nhà 2 sào, số tiền là 120.00000đ; P có mượn của bà B 3.000.000 ba triệu đồng chẵn*” bên dưới có chữ ký và ghi tên ông Phan Văn P. Như vậy, lời khai của ông P cho rằng ông không biết bà H nhận tiền đặt cọc của bà B là không phù hợp với “*Giấy biên nhận*” nêu trên. Ông P biết bà H nhận tiền đặt cọc của bà B nhưng không phản đối mà còn mượn thêm tiền của bà B điều đó chứng tỏ ông P đồng ý với việc nhận tiền đặt cọc của bà H. Do đó, theo khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân gia đình thì ông P có trách nhiệm liên đới cùng với bà H thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy cần phải sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Phạm Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS -ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân gia đình.

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B

-Buộc bị đơn là bà Phạm Thị Bích H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn P trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền đã nhận đặt cọc là 15.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng; tổng cộng là 90.000.000 đồng.

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 do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu các bên không 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.

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu bà Phạm Thị Bích H trả 87.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phạm Thị Bích H và ông Phan Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng

-Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.425.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0000118, ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Gia Lai.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Bích H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0000189 ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kông Chro, tỉnh Gia Lai;

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện K;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THA dân sự huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Giáp Bá Dự

