TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 36/2023/DS-PT Ngày: 07 - 4 - 2023 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên toà: Bà Ngô Thu Phương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 03/2023/TLPT-DS ngày 02/02/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2023/QĐXX-PT ngày 29/3/2023.

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Văn L, sinh năm 1969; chị Hoàng Thị P, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2022).

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hoàng Thị P là anh Vũ Văn L, sinh năm 1969;

2. Bị đơn: Chị Hoàng Thị T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Hoàng Thị T là anh Phạm Văn Th, sinh năm 1974; (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022)

Địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định.

- Chị Phạm Thị M, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Xóm 9 (trước đây là xóm 15), xã Ng1, huyện Ng, tỉnh Nam Định.

Người kháng cáo: Chị Hoàng Thị T là bị đơn trong vụ án

Tại phiên toà có mặt anh Th, ông L; anh L có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 4 năm 2022, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P thống nhất trình bày:

Vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Phạm Văn Th chị Hoàng Thị T không có quan hệ anh em họ hàng gì với nhau nhưng là làng xóm của nhau. Trên cơ sở hàng xóm tin tưởng nhau nên ngày 15 tháng 3 năm 2019 chị Hoàng Thị T có đến nhà vợ chồng anh chị nói là bán cho chị P mảnh đất vị trí cạnh nhà ở của vợ chồng anh Th chị T đã xây và chị T xin ứng tiền trước. Chị P đã tin tưởng và cho chị T ứng tiền làm nhiều lần, các lần giao tiền cho chị T thì chị P và chị T đều lập giấy nhận tiền với nhau. Đến ngày 30 tháng 3 năm 2021 giữa chị P và chị T đã chốt số tiền ứng với nhau là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) và lập giấy biên nhận bán đất thổ cư. Khi lập giấy có nhờ ông Nguyễn Văn L viết hộ và chị Phạm Thị M làm chứng cùng. Tại giấy biên nhận bán đất thổ cư ngày 30 tháng 3 năm 2021 chị T xác định bán một phần diện tích đất ở xóm 15 (Nay là xóm 9) xã Ng1 cho vợ chồng anh L chị P cụ thể: cạnh phía Nam là 6m, phía Bắc 6m chạy hết thổ Bắc Nam với số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) đã ứng từ trước cho vào là tiền đặt cọc. Tại giấy biên nhận bán đất thổ cư hai bên đã thống nhất hẹn đúng ngày 20/9/2021 vợ chồng anh Th chị T phải giao giấy tờ đầy đủ cho vợ chồng anh chị. Nếu đến ngày 20/9/2021 mà vợ chồng anh Th chị T không làm đủ giấy tờ cho vợ chồng anh chị thì vợ chồng anh Th chị T phải có trách nhiệm nộp phạt đối với số tiền vợ chồng anh chị đã đặt cọc. Đến ngày 20/9/2021 vợ chồng anh Th chị T không thực hiện nghĩa vụ với vợ chồng anh chị theo như đã thoả thuận. Nay anh chị đề nghị Toà án nhân dân huyện Ng huỷ hợp đồng ký ngày 30 tháng 3 năm 2021 giữa

chị P và chị T, buộc vợ chồng anh Phạm Văn Th và chị Hoàng Thị T phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng anh chị, ngoài ra chị P, anh L không có yêu cầu gì khác.

* Anh Phạm Văn Th là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Đối với giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 30/3/2021 mà chị P anh L cung cấp cho Tòa án chị T xác định là không đúng vì chị T bị ép ký vào giấy này, chị xác định chỉ ký vào giấy mua bán viết ngày 30/6/2021 do bà Phạm Thị M viết hộ. Anh xác định từ năm 2011 chị T có vay của chị P số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) sau đó lãi mẹ đẻ lãi con và chị P đã ép chị T để lấy xuất đất của gia đình chị T. Do các giấy tờ trên không đủ căn cứ pháp lý nên chị T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị P anh L. Trong quá trình giải quyết vụ án chị T không yêu cầu Toà án giám định chữ ký. Tại phiên toà anh Th xác định chữ ký trong các giấy biên nhận cũng như trong giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 mà chị P anh L cung cấp là đúng chữ ký của chị T. Ngoài các tài liệu đã cung cấp cho Toà án, anh không có tài liệu gì cung cấp thêm cho Toà án nữa.

Ngoài ra anh Phạm Văn Th trình bày: Anh là chồng của chị Hoàng Thị T, anh không có lập giấy mua bán đất gì với vợ chồng anh L chị P, các giấy tờ trên không đủ căn cứ pháp lý. Đối với giấy mua bán do ông Nguyễn Văn L và ông Trần Hải Triều làm không đúng. Anh không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị P anh L. Việc ứng tiền giữa chị T với chị P như thế nào anh không biết, anh không có liên quan gì.

* Ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông là trưởng Xóm 9 (trước đây là xóm 15) xã Ng1 từ năm 2007 cho đến nay ông mới nghỉ không làm trưởng xóm nữa. Vào khoảng 13 giờ 30 phút ngày 30/3/2021 khi ông đang ở nhà thì chị Hoàng Thị P (là vợ anh Vũ Văn L) có đến mời ông lên nhà chị P để làm chứng về việc tiền nong và việc mua bán đất ở. Khoảng 14 giờ ngày 30/3/2021 tại nhà anh L chị P thì giữa chị P và chị Hoàng Thị T đã thống nhất với nhau về việc mua bán đất. Khi đang thỏa thuận thì chị Phạm Thị M đến nhà chị P để đóng hội và mọi người đã mời chị M vào tham gia làm chứng. Ông là người viết hộ giấy biên nhận mua bán đất thổ cư giữa chị P và chị T theo quan điểm của chị P và chị T, còn việc thoả thuận về giá cả và đặt cọc tiền thanh toán với nhau như thế nào là do chị P với chị T thống nhất từ trước ông không được biết. Sau khi lập xong giấy mua bán trên những người có mặt thống nhất và thông qua biên bản ký tên xác nhận vào giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 30/3/2021.

* Chị Phạm Thị M trình bày như sau: Chị không có họ hàng gì với vợ chồng anh L chị P và vợ chồng anh Th chị T mà chỉ là hàng xóm của hai gia đình. Vào khoảng 14 giờ ngày 30/3/2021 thì chị có đến nhà chị P anh L để đóng hội phường. Khi ra đến nơi thì tại nhà chị P có mặt chị Hoàng Thị T, ông Nguyễn Văn L ngoài

ra không có ai khác. Khi vào nhà chị thấy ông Nguyễn Văn L đang lập giấy biên nhận bán đất thổ cư giữa chị P và chị T sau đó mọi người đã mời chị vào tham gia làm chứng. Sau khi ông Nguyễn Văn L lập xong biên bản mua bán đất giữa chị P và chị T xong thì mọi người thông qua biên bản và ký xác nhận vào nội dung theo giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 30/3/2021.

* Ủy ban nhân dân xã Ng1 cung cấp: Thửa đất theo giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 30/3/2021 giữa gia đình chị P anh L với gia đình chị T anh Th là thửa đất tại xóm 15 (nay là xóm 9) xã Ng1 có các cạnh tiếp giáp: Phía Bắc giáp ngõ nhà ông Phạm Văn Khoa, phía Nam giáp đường đi của làng, phía Đông giáp vườn nhà ông Thám, phía Tây giáp trục đường xóm từ nhà ông Đức lên nhà ông Toản, là một phần của thửa đất số 281 tờ bản đồ số 16 xã Ng1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00081mang tên Phạm Văn Th. Nguồn gốc đất là do bà Đàm Thị Xuân là mẹ đẻ anh Th tặng cho anh Th..

* Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS – ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ng quyết định.

Căn cứ Điều 328; Điều 423; Điều 424; Điều 425; Điều 427; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 6 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P.

Hủy hợp đồng đặt cọc theo giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 30/3/2021 giữa chị Hoàng Thị P với chị Hoàng Thị T.

Buộc chị Hoàng Thị T phải hoàn trả cho vợ chồng anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P số tiền đã nhận cọc là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P có đơn yêu cầu thi hành án mà chị Hoàng Thị T chưa thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

2. Về án phí: Buộc chị Hoàng Thị T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000688 ngày 20/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ng.

* Ngày 21/11/2022 anh Phạm Văn Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; anh Th cho rằng các giấy biên nhận của nguyên đơn đưa ra chưa đầy đủ, chưa hợp lệ nên không có giá trị, giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 30/3/2021 là bị ép ký.

* Tại phiên toà các đương sự vẫn giữ nguyên nội dung trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

Anh Th cho rằng bà Lcho chị T vay tiền với lãi suất cao sau đó ép chị T ký giấy biên nhận mua bán đất. Vì vậy anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn L có lời khai xác nhận ông là người viết hộ giấy biên nhận mua bán đất thổ cư ngày 30/3/2021 giữa chị P và chị T. Trước khi viết giấy ông đã giải thích cho chị T về hậu quả pháp lý về việc lập giấy bán đất nhưng chị T nói kệ gia đình chị. Ông khẳng định tại thời điểm đó chị T sức khoẻ bình thường và hoàn toàn tự nguyện ký giấy, ngoài ra còn có chị M cùng chứng kiến hai bên ký giấy biên nhận mua bán đất. Ông cam đoan lời khai cảu ông là đúng sự thật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ng.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Hoàng Thị T làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Căn cứ vào hình thức, nội dung Giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 30/3/2021 và lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Văn L và chị Phạm Thị M có cơ sở xác định: Trên cơ sở quen biết nên ngày 30/3/2021 giữa vợ chồng chị P và chị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích đất thổ cư với số tiền là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) và thoả thuận số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) chị T đã ứng từ trước cho vào là tiền đặt cọc mua đất. Ngoài ra hai bên còn thoả thuận thời điểm bàn giao giấy tờ và làm thủ tục, bên nào vi phạm phải chịu phạt. Tuy nhiên đến hạn chị T không thực hiện theo thoả thuận, vì vậy anh Vũ Văn L và chị Hoàng Thị P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại số tiền đặt cọc là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn kháng cáo cho rằng chữ ký của chị T trong giấy biên nhận bán đất thổ cư lập ngày 30/3/2021 là bị ép ký. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà bị đơn không cung cấp được tài liệu

chứng cứ gì chứng minh cho quan điểm của mình do vậy không được chấp nhận.

[2.2] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp 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 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Hoàng Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000839 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyên Ng. Chị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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 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 kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Ng;
- Chi cục THADS huyện Ng;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Tiến Dũng