TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2022/DS-PT
Ngày: 19-4-2022
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Dương Viết Hải
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa và ông Trần Đức Long

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Mai Ly - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà*:** bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Các ngày 18 tháng 4 và 19 tháng 4 năm 2022, tại phòng xét xử Dân sự. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2022/TLPT-DS về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DSST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2022/QĐXX-PT ngày 20 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Tiến H, sinh năm: 1964; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 03, ngõ 597, đường L, tổ Dân Phố 14, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Chị Lưu Thị Ng, sinh năm 1976; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 71, đường Tr, phương B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Th, sinh năm 1958 và ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1958: địa chỉ nơi cư trú: tổ Dân Phố P, thị trấn N, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Những người làm chứng:
1. Chị Nguyễn Thị Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ nơi cư trú: Xóm 5, thôn V, xã L, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có mặt.
2. Chị Đoàn Thị Mỹ Ng, sinh năm 1979; địa chỉ: Công ty Yo, khu Tái định cư mới, thị trấn Q, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn chị Lưu Thị Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/3/2021, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Tiến H trình bày:

Ngày 04/10/2020, ông Đoàn Tiến H (bên B) có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị Lưu Thị Ng (bên A), trước sự chứng kiến của chị Nguyễn Thị Việt H, với tài sản đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 542 + 543 (sổ cũ), tờ bản đồ số 25 + 25 (sổ cũ) ở địa chỉ thôn 13, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng giao Công ty Ng làm sổ đỏ và mua thêm 50m2 đất ở). Ông H đã đặt cọc cho chị Lưu Thị Ng số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 36 ngày kể từ ngày 05/10/2020 đến hạn cuối là ngày 11/11/2020. Chị Ng nhận đủ tiền cọc và sẽ cùng ông làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại cho chị Ng là 1.350.000.000 đồng. Chị Ng cam kết sau khi ký kết Hợp đồng, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu chị Ng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông H, thì bà Ng phải bồi thường cho ông H gấp 05 lần số tiền ông H đã đặt cọc, ngược lại nếu ông H không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngày 12/01/2021, các bên tiến hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm, do ông H có việc nên ông không có mặt, ông chỉ nghe chị Lê Thị Th (chị gái ông) nói lại việc chuyển nhượng đúng như đối tượng mua bán tại hợp đồng đặt cọc tại thửa đất thôn 12, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Buổi công chứng đó đã thực hiện việc giao tiền đầy đủ và chưa trừ số tiền đặt cọc mà ông H đã giao cho chị Ng tại hợp đồng đặt cọc. Tại buổi giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng chị Ng chưa trả lại số tiền đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000 đồng, vì số tiền đặt cọc đó là tiền riêng của ông, ông đứng ra đặt cọc thay cho chị gái Lê Thị Th, theo như tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì chị Ng phải bồi thường cho ông gấp 05 lần số tiền ông đã đặt cọc cho chị Ng, vì phía chị Ng vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận. Nên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới xét giải quyết tranh chấp theo những yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Tuyên buộc bị đơn chị Lưu Thị Ng phải trả lại cho ông đầy đủ số tiền gốc đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và buộc chị Ng phải chịu số tiền phạt cọc đã cam kết khi vi phạm hợp đồng là: 50.000.000 đồng x 5 = 250.000.000 đồng và buộc chị Ng phải chịu khoản tiền lãi tính theo lãi suất của ngân hàng là 0,85%/tháng. Thời gian tính lãi tạm tính bắt đầu từ ngày 11/11/2020 *(ngày phía chị Ng vi phạm hợp đồng đặt cọc)* cho đến hết tháng 5/2021 *(là thời hạn xét xử sơ thẩm theo quy định)* trong quá trình thụ lý giải quyết là 06 tháng, cụ thể: 300.000.000đ x 0,85%/tháng x 06 tháng = 15.300.000 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi mà phía chị Lưu Thị Ng phải trả cho ông theo yêu cầu khởi kiện, với số tiền là: 50.000.000

đồng + 250.000.000 đồng + 15.300.000 đồng = 315.300.000 đồng. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 20/7/2021 và kèm theo đơn bổ sung vào đơn khởi kiện cùng ngày cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông H chỉ yêu cầu chị Ng trả cho ông số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc tiền ngày 04/10/2020, còn số tiền phạt cọc và lãi ông H xin rút và không yêu cầu nữa.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn chị Lưu Thị Ng trình bày: Chị thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc diễn ra đúng như nguyên đơn trình bày trước Tòa, chị được bên bán đất ủy quyền nên đã nhận đủ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng từ ông H. Trước đó, ông H đã cung cấp thông tin người được nhận chuyển nhượng đất là vợ chồng chị gái ông là bà Lê Thị Th và ông Nguyễn Hữu Cá ở thị trấn N. Ngày 12/01/2021, các bên gồm chị, vợ chồng ông bà C, Th, chị Ng, chị H và một số người trong nhóm của chị đến Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiêm để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung trong hợp đồng đặt cọc, hôm đó ông Hành không có mặt. Tại văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng đúng như chủ đã mua, đúng đối tượng hợp đồng đó là vợ chồng chị Lê Thị Th (chị gái ông H). Theo giấy cọc tại Hợp đồng chuyển nhượng công chứng tại Văn phòng công chứng thì sẽ xuống số tiền còn lại theo giấy đặt cọc. Tại buổi công chứng do các bên đều có sự chia chác tiền nên chị nhận đủ số tiền của mình, còn số tiền đặt cọc của ông H 50.000.000 đồng do bên mua không giao cho chị và những người khác, số tiền tại buổi công chứng các bên đếm được là 1.300.000.000 đồng; sau khi đã trừ lại số tiền do không đúng diện tích đất và tiền làm sổ đỏ. Nay ông H khởi kiện yêu cầu chị trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và lãi suất thì chị không đồng ý, vì lý do: Tại buổi công chứng bên B đã thanh toán đúng số tiền còn lại và đã công chứng, số tiền còn lại đã trừ vào tiền cọc rồi hai bên đã thống nhất nên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Hữu C thống nhất trình bày:

Ngày 04/10/2020 bà Th và em trai cùng mẹ khác cha là ông Đoàn Tiến H đã đến nhà chị Lưu Thị Ng ở số nhà 71 đường Tr, phường B, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để tìm mua đất ở. Sau khi xem Giấy CNQSDĐ nên thống nhất mua lại thửa đất số 542+543 (sổ cũ), tờ bản đồ số 24+25 (sổ cũ) địa chỉ thôn 13, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 7m x18m, với giá 1.400.000.000 đồng, trong đó số tiền 1.350.000.000 đồng là giao cho chị Ng và thêm 50.000.000 đồng nữa để bên chị Ng làm thẻ đỏ và mua thêm 50m^2 đất ở. Sau khi bàn bạc thống nhất, vợ chồng ông bà không mang theo tiền nên nhờ ông H gửi tiền đặt cọc theo Hợp đồng cho chị Ng. Sau đó hai bên thống nhất ông Đoàn Tiến H đã ký hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng với chị Lưu Thị Ng và chị Ng đã nhận đủ số tiền trên. Theo đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc, ngày 12/01/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm gồm có bà Lê Thị Th là bên mua đất,

chị Lưu Thị Ng, Nguyễn Thị Việt H, Đoàn Thị Mỹ Ng bên môi giới đất. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ cũ qua cho vợ chồng bà. Trong lúc kiểm tra thực tế thửa đất thì có hai vấn đề phát sinh là, diện tích thửa đất sau khi tách thửa còn lại 6,5mx18m ít hơn so với thửa đất trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2020 là 0,5m mặt tiền (theo hợp đồng là 7m x18m) nên thống nhất là bên chị Ng trừ lại cho ông bà 45.000.000 đồng. Do ông, bà không mua thêm 50m^2 đất ở và không làm sổ đỏ như trong hợp đồng đặt cọc nên chị Ng trừ lại cho vợ chồng bà là 50.000.000 đồng. Cộng hai khoản mà chị Ng trừ cho vợ chồng ông bà là 95.000.000 đồng. Như vậy số tiền tại Hợp đồng đặt cọc là 1.400.000 đồng sau khi trừ đi hai khoản trên là 95.000.000 đồng, thì giá còn lại của việc mua thửa đất là 1.305.000 đồng. Ông bà đã giao cho bên chị Ng số tiền 1.305.000.000 đồng và được nhân viên Phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm đếm đủ trước sự chứng kiến của các bên và có "Giấy xác nhận về việc nộp tiền chuyển nhượng đất cho bên môi giới và chủ bán đất". Ông bà C, Th khẳng định đã giao đủ số tiền mua bán đất là 1.305.000.000 đồng cho phía chị Ng tại Văn Phòng công chứng Trần Trọng Kiệm còn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng mà chị Ng nhận của ông H tại hợp đồng đặt cọc không được bên phía chị Ng trừ lại. Do đó, việc chị Ng cho rằng tại buổi công chứng ông bà đã thanh toán đúng số tiền còn lại và đã công chứng, số tiền chị Ng nhận đã trừ vào tiền cọc rồi hai bên đã thống nhất nên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, bởi số tiền ông bà đã giao đủ là 1.305.000.000 đồng có ký nhận giữa các bên; còn nếu bà đã trừ 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho ông H thì bà chỉ giao số tiền còn lại là 1.255.000.000 đồng chứ không phải là 1.305.000.000 đồng. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để buộc chị Ng trả lại tiền đặt cọc cho ông H.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị Việt H trình bày: Ngày 04/10/2020, nguyên đơn ông Đoàn Tiến H có ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị Lưu Thị Ng, tại địa chỉ: số 71 đường Tr, phường B, thành phố Đồng Hới (nhà riêng của chị Ng) trước sự chứng kiến của chị, với tài sản đặt cọc là để mua thửa đất số 542 + 543 (số cũ), tờ bản đồ số 25 + 25 (số cũ) ở địa chỉ thôn 13, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Khoản tiền đặt cọc hai bên đã giao nhận trực tiếp cho nhau khi ký kết Hợp đồng đặt, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 36 ngày kể từ ngày 05/10/2020 đến hạn cuối là ngày 11/11/2020. Chị Ng nhận đủ tiền cọc và sẽ cùng ông Đoàn Tiến H làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại cho chị Ng là 1.350.000.000 đồng, chị Ng cam kết sau khi ký kết Hợp đồng, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu chị Ng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho ông H, thì chị Ng phải bồi thường cho ông H gấp 05 *(năm)* lần số tiền ông H đã đặt cọc, ngược lại nếu ông H không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Đến ngày công chứng, ông H bận việc không có mặt, nên giao công chứng tên cho vợ chồng chị ông H là bà Lê Thị Th và ông Nguyễn Hữu

C và giao ủy quyền cho chị Mỹ Ng nên xảy ra việc chưa thanh toán tiền đặt cọc với nhau. Vì lúc đó do đông người, chị đứng ngoài, không có mặt trực tiếp, nên không rõ việc giao nhận tiền và trừ tiền như thế nào. Sau khi sự việc xảy ra chị và chị Ng có đàm phán với ông H là cùng góp tiền lại để trả số tiền ông H đã đặt cọc 50.000.000 đồng, nhưng ông H không chịu và đòi thêm nữa. Bên cạnh đó tại buổi công chứng ông H không có mặt mà ủy quyền cho người khác đi làm thủ tục, nên các bên không nói gì về số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của ông H. Theo chị khoản tiền đặt cọc hai bên đã giao nhận trực tiếp cho nhau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Sau khi công chứng xong xuôi đã trừ tiền cọc và đi đến kết quả thỏa thuận tốt đẹp. Nhưng bên phía ông H cho rằng bà Th và ông C đã giao tiền đầy đủ cho chị Ng theo thỏa thuận, nhưng chị Ng chưa trả tiền cọc cho ông. Do các mối quan hệ làm ăn, bên chị cũng thống nhất theo tình cảm sẽ góp lại mỗi người 10.000.000 đồng để trả cho ông Hành 50.000.000 đồng số tiền đặt cọc, mặc dù không đủ bằng chứng để chứng minh vì hôm đó đông người nên không xác minh được. Tuy nhiên ông H yêu cầu 66.000.000 đồng, nên những người trong hội nhóm của chị không đồng ý. Nay ông H khởi kiện ra Tòa án buộc chị Ng trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và lãi suất, tiền phạt cọc nhưng sau đó ông rút lại chỉ yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng chị không đồng ý với các lý do: Điều khoản trong giấy cọc phải ghi sau khi công chứng bên A phải hoàn tiền cọc cho bên B, thì bên nhận cọc là bên A mới đưa lại tiền đặt cọc cho bên B số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Trước giờ công chứng nếu bên B muốn lấy lại tiền cọc thì phải nhắn tin cho bên A việc giao tiền nguyên giá ban đầu thì mới lấy lại được tiền cọc. Khi giao dịch công chứng trong trường hợp của ông H (bên B) không giao đủ số tiền nguyên giá nên không có tiền để trừ ra số tiền đặt cọc. Nếu đủ hai lý do đó thì bên nhận cọc sẽ thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng cho ông H.

Người làm chứng chị Đoàn Thị Mỹ Ng trình bày: Thừa nhận vào ngày 04/10/2020 chị và chị Nguyễn Thị Việt H là môi giới giúp ông Đoàn Tiến H là em trai của bà Lê Thị Th và chồng là Nguyễn Hữu C đến nhà chị Ng ký hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất số 542 + 543 (sổ cũ) tờ bản đồ số 25 + 25 (sổ cũ) ở địa chỉ thôn 13, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình với giá 1.400.000.000 đồng (trong đó có thêm 50.000.000 đồng để làm sổ đỏ và mua thêm 50m2 diện tích đất ở), với diện tích 7m x18m. Sau khi bên môi giới thỏa thuận cùng bên mua và bên bán là chị và chị H đã chứng kiến ông H giao cho chị Ng số tiền đặt cọc tại hợp đồng là 50.000.000 đồng; chị Ng đã nhận đủ số tiền trên. Đến ngày 12/01/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Trọng Kiệm bên bán gồm chị Ng và các chị em của chị Ng, bên mua là vợ chồng bà Lê Thị Th, ông Nguyễn Hữu C; bên môi giới gồm chị và chị Nguyễn Thị Việt H. Tại buổi công chứng thì đã xảy ra sự việc đó là: Sổ đỏ sau khi tách thửa diện tích không đúng như cam kết ghi trong hợp đồng đặt cọc 7m x18m mà chỉ là 6,5m x18m, nên bà Th, ông C không chịu xuống tiền và bên bán phải thỏa thuận, giằng co qua lại cuối cùng trừ cho bên mua bà Th, ông C 45.000.000 đồng (do sai lệch diện tích đất). Nên giá mua là còn lại là

1.355.000.000 đồng, bà Th, ông C không đồng ý làm sổ đỏ và mua thêm 50m2 đất ở theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bà Th, ông C phải thanh toán cho bên bán số tiền là 1.305.000.000 đồng không tính số tiền đặt cọc. Sau khi thỏa thuận xong bà Th đã giao đủ số tiền mặt 1.305.000.000 đồng trước mặt chị (chị và chị Ng cùng nhân viên Văn phòng công chứng đếm). Sau đó chị Ng dùng dây thun để buộc xấp tiền trên. Chị xác nhận rằng vợ chồng bà Lê Thị Th đã giao đủ cho chị Ng số tiền mua lô đất là 1.305.000.000 đồng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền chị Ng nhận và đưa cho ai thì chị không biết, nhưng chị khẳng định bên chị Ng chưa trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Chị cam đoan trình bày trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2021/TCDS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Tiến H. Buộc chị Lưu Thị Ng phải trả cho ông Đoàn Tiến H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2020 được ký kết giữa chị Lưu Thị Ng với ông Đoàn Tiến H và người làm chứng chị Nguyễn Thị Việt H.

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

Ngày 12/10/2021 bị đơn chị Lưu Thị Ng có đơn kháng cáo, không chấp nhận với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa, bị đơn chị Lưu Thị Ng giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 12/10/2021 bị đơn chị Lưu Thị Ng có đơn kháng cáo, nên kháng cáo của bị đơn nằm trong thời hạn, đảm bảo về người kháng cáo, hình thức và nội dung kháng cáo, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn Tiến H và bị đơn chị Lưu Thị Ng đều thừa nhận. Ngày 04/10/2020, tại nhà chị Ng hai bên đã tự nguyện cùng nhau ký Hợp đồng đặt cọc, có người làm chứng là chị Nguyễn Thị Việt H. Nội dung Hợp đồng đặt cọc bên B (ông Đoàn Tiến H) đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng cho bên A (chị Lưu Thị Ng) để bên A chuyển nhượng thửa đất 542+543 (sổ củ), tờ bản đồ số 25+25 (số củ), tại địa chỉ: thôn 13, xã L, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, diện tích 7m x18m (sau khi tách sổ) cho vợ chồng chị gái bên B (ông H) là bà Lê Thị Th và ông Nguyễn Hữu C, với giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Bên A và bên B đã giao nhận tiền đầy đủ số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc bên B có quỷ quyền cho Công ty Ng làm sổ đỏ và mua thêm 50m2 đất ở. Đến ngày 12/01/2021, bên A (chị Ng) và vợ chồng ông bà C, Th (anh chị của bên B) ra Văn phòng Công chứng Trần Trọng Kiệm để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết, thì phát hiện thửa đất mà bên A chuyển nhượng cho bên B sau khi tách thửa không đúng như cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, bị thiếu diện tích nên các bên bàn bạc, thảo luận lại và thống nhất thỏa thuận bên A giảm cho bên B số tiền 45.000.000 đồng, nên giá chuyển nhượng thửa đất còn lại là 1.355.000.000 đồng (tại thời điểm này bên B không đồng ý mua đất ở với diện tích 50m2 và làm sổ đỏ như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng). Vì vậy, bên B phải trả cho bên A số tiền chuyển nhượng thửa đất là 1.305.000.000 đồng. Sau khi các bên thỏa thuận xong vợ chồng ông bà C, Th (bên B người mua đất) đã bỏ tiền lên bàn để trả cho bên A (chị Lưu Thị Ng), nhưng số tiền nhiều quá nên đã nhờ anh Nguyễn Quý T cán bộ Văn phòng Công chứng đếm giúp và đếm được 1.300.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng tiền lẽ nên bà Th đã đếm và đưa cho chị Ng (việc đếm tiền các bên có mặt tại thời điểm đó đều chứng kiến và thừa nhận). Sau đó bà Th, cùng chị Ng vào làm thủ tục chuyển nhượng, còn số tiền trên bàn thì chị Ng xử lý thế nào bà Th và chị Ng không biết. Sau đó, chị Ng ra thì chị Ng có giao cho chị Ng số tiền 45.000.000 đồng tiền môi giới. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đã cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nhưng quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa

phúc thẩm bị đơn chị Ng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ. Do đó, có căn cứ xác định việc chị Ng (người chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đã nhận đủ số tiền 1.305.000.000 đồng của ông bà C, Th (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nên việc chị Ng cho rằng nhận số tiền đó là đã trừ tiền đặt cọc cho ông H là chưa đủ căn cứ. Với lại, việc chị Ng nhận tiền đặt cọc của ông H nhưng khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt ông H, mà khi ký kết Hợp đồng và trả tiền với anh chị của ông H là ông C, bà Th, mà ông C, bà Th đã trả đủ tiền theo Hợp đồng đặt cọc sau khi trừ đi 95.000.000 đồng (trong đó trừ 45.000.000 đồng do thiếu đất và 50.000.000 đồng tiền không làm sổ đỏ và mua thêm 50m2 đất ở theo hợp đồng đặt cọc). Do đó, có căn cứ khẳng định khi nhận đủ tiền chị Ng chưa trừ số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc cho ông H, nên cấp sơ thẩm đã quyết định buộc chị Ng phải trả lại cho ông Đoàn Tiến H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, người làm chứng và phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Vì vậy. Hội đồng xét xử nghĩ cần chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lưu Thị Ng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn chị Lưu Thị Ng không được chấp nhận, nên phải chịu áp phí để nộp vào ngân sách nhà nước.

[4]. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 271, 272 Điều 273 và khoản 1 Điều 308; các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Lưu Thị Ng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 29/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Tiến H. Buộc chị Lưu Thị Ng phải trả cho ông Đoàn Tiến H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2020 được ký kết giữa chị Lưu Thị Ng với ông Đoàn Tiến H và người làm chứng Nguyễn Thị Việt H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lưu Thị Ng phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* để nộp vào ngân sách nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị Ng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31AA/2021/0001024 ngày 28/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án dân sự 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 người 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.

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, 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.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 22/2/2022.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TACC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- TAND TP. Đồng Hới;
- VKSND TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Dương Viết Hải