

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 93 /2020/DS-PT

Ngày: 15 - 5 - 2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng
đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Song Bình.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Ông Võ Trung Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 03 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 244/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Linh H, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện ủy quyền: Bà Phan Thị U, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

Theo hợp đồng ủy quyền được lập tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 4956, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2019

-Bị đơn:

1/Ông Đỗ Văn L, sinh năm: 1956;

2/Bà Võ Thị B, sinh năm: 1959;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số 14, Nguyễn H, khu phố M, phường H, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

Theo hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 001062, quyền số 01- SCT/CK, ĐC ngày 09/7/2019

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Ông Nguyễn Văn N, sinh 1975;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số 14, Nguyễn H, khu phố M, phường H, thị xã GC, tỉnh Tiền Giang

Theo hợp đồng ủy quyền được lập tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ, tỉnh Tiền Giang, số công chứng 00225, quyển số 02- SCT/CK, ĐC ngày 09/9/2019

2/Chị Đỗ Thị Kim Q, sinh năm: 1981 (có đơn xin vắng mặt)

3/Chị Hồ Thị Kim N, sinh năm: 2002 (có đơn xin vắng mặt)

4/Anh Hồ Minh Tấn P, sinh năm: 2006 (có đơn xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của chị N, anh P: Chị Đỗ Thị Kim Q, sinh năm: 1981;

5/Anh Đỗ Thanh P1, sinh năm: 1983 (có đơn xin vắng mặt).

6/Anh Đỗ Thanh T, sinh năm: 1992 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang

7/Ông Bùi Trường T2, sinh năm: 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

-*Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Thị B là ông Phạm Duy M.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Linh H do bà Phan Thị U là đại diện ủy quyền trình bày:

Bà Võ Thị B biết chị Nguyễn Thị Kim T có mua đất nên có gọi điện thoại kêu chị T bán thửa đất khoảng 3.600m² của gia đình bà trên đường 871B tại Ấp B, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Do chị T bận đi du lịch nên nhường lại cho chị H mua thửa đất này. Vì vậy, ngày 19/5/2019 bà B và hai người phụ nữ (không rõ ai) đến nhà của chị T, ông T2 tại Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang để thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng và tiền cọc với nhau. Lúc đó, nhà chị T có mặt ông T2 (chồng chị T) ở nhà nên chứng kiến sự việc và viết giùm chị H giấy thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc là chị H trực tiếp giao tiền cọc cho bà B số tiền 200.000.000 đồng, (04 cọc, mỗi cọc 100 tờ loại tiền 500.000 đồng), hẹn ngày 30/4/2019 âm lịch đưa tiếp 500.000.000 đồng, số tiền còn lại đến ngày 15/6/2019 đưa đủ. Nếu chị H không mua đất nữa thì mất cọc, ngược lại bên bà B không chuyển nhượng thì phải đền gấp ba lần tiền cọc.

Tuy Giấy hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 19/5/2019 nội dung không nêu thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng có lợi cho người bán đất là bà B và ông L khi tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với chị H. Đến ngày 23/5/2019, bà B nói với chị H không bán cho chị, trả lại tiền cọc với lý do con bà không cho bán nhưng thực chất ông bà đã lấy phần đất này chuyển nhượng cho người khác.

Nay chị H yêu cầu ông Đỗ Văn L và bà Võ Thị B phải có trách nhiệm trả cho chị H 200.000.000 đồng tiền cọc và phải bồi thường thêm gấp ba lần số tiền

cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) thời gian sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Võ Thị B do ông Phạm Duy M là đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 19/5/2019, chị H có đến hỏi bà B mua đất và có ký hợp đồng đặt cọc bán thửa 176, diện tích khoảng 3.600m² loại đất trồng lúa, thỏa thuận giá 1.000m² (01 công đất) là 900.000.000 đồng/công, đất tại Ấp B, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang, bà B có ký tên, viết họ tên vào Giấy đặt cọc mà chị H cung cấp cho Tòa án nhưng số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng chứ không phải là 200.000.000 đồng, theo giấy đặt cọc không có câu nào nói phạt gấp lần mà chỉ ghi là “lúa 1 đò 3” rõ ràng câu chữ không rõ ràng.

Về quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình gồm 7 thành viên, nhưng phía chị H chỉ giao dịch với bà B là không phù hợp với quy định của pháp luật, khi giao dịch thì chị H biết rõ phần đất là của hộ ông Đỗ Văn L mà vẫn giao kết nên chị H cũng có lỗi.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, bà B không đồng ý mà chỉ đồng ý trả lại cho chị H số tiền 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và xin hủy giấy đặt cọc ngày 19/5/2019 giữa bà B và chị H.

Bị đơn ông Đỗ Văn L do ông Phạm Duy M là đại diện ủy quyền trình bày:

Việc bà B chuyển nhượng đất cho chị H, ông L và các thành viên trong hộ không biết. Hiện nay, phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N xong nhưng chưa sang tên. Do đó, đối với yêu cầu của chị H ông không đồng ý và ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trường T2 trình bày:

Chị Nguyễn Thị Linh H là bạn của vợ ông (bà Nguyễn Thị Kim T), ông và ông L, bà B không có quan hệ gì. Ngày 19/5/2019 tại nhà ông, ông có chứng kiến việc thỏa thuận mua, bán và giao nhận tiền cọc mua đất giữa chị H và bà B, ông có ghi giùm một giấy đặt cọc mua đất mà bà H đã cung cấp cho Tòa án, nội dung: ông L, bà B đồng ý chuyển nhượng diện tích của thửa đất khoảng 3.600m² với giá là 900.000.000 đồng/công (1.000m²) của gia đình bà B cho chị H nằm trên đường 871B (giấy đặt cọc không ghi số thửa vì gia đình bà B không còn thửa đất nào khác nằm trên đường 871B của huyện G).

Giấy đặt cọc mua đất ông ghi “lô thứ ba” vì vợ chồng ông cũng có mua một thửa đất liền kề với thửa đất của gia đình bà B bán, lô thứ ba nghĩa là tính từ lô đất vợ chồng ông mua. Nội dung giấy đặt cọc ông ghi “Tôi có đưa tiền cọc là 200.000.000 cho bà Võ Thị B...” vì ông có trực tiếp chứng kiến bà H giao tiền cho bà B là 200.000.000 đồng gồm 04 cọc tiền, mỗi cọc là 100 tờ tiền mệnh giá 500.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Tuy giấy đặt cọc ông không ghi chữ “đồng” sau số tiền “200.000.000” nhưng đọc vẫn hiểu số tiền giao dịch là 200.000.000 đồng. Mặt khác là người Việt Nam đang giao dịch mua bán tại Việt Nam thì đương nhiên phải là “đồng Việt Nam” mới đảm bảo giá trị nội dung của hợp đồng đã ký kết. Như vậy, số tiền cọc bà B đã nhận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng không thể là 20.000.000 đồng hay con số nào khác

Ngoài ra, nội dung giấy đặt cọc ông ghi “Sau khi thống nhất điều kiện như trên. Nếu bên mua không nhận đất thì hoàn toàn mất cọc. Ngược lại bên bán

không giao đất thì của 1 đền ba”. Nghĩa là nếu chị H không nhận đất thì hoàn toàn mất tiền đặt cọc đã đưa là 200.000.000 đồng. Ngược lại bên bán (ông L, bà B) không giao đất thì phải bồi thường thêm giá trị tiền cọc gấp ba (một đền ba).

Nay ông xác định đã chứng kiến bà B có nhận của chị H số tiền cọc là 200.000.000 đồng và khi thỏa thuận với chị H nếu bà B vi phạm hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 19/5/2019 đem đất bán lại cho người khác giá cao thì phải trả lại số tiền cọc và bồi thường thêm (đền cọc) cho bà H gấp ba số tiền cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N do ông Phạm Duy M là đại diện ủy quyền trình bày:

Trước đây, ông N có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông Đỗ Văn L, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì phát sinh tranh chấp giữa chị Nguyễn Thị Linh H và bà B (vợ ông L), chị H có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là một phần quyền sử dụng đất của hộ ông L đang chuyển nhượng cho ông N nên ông không sang tên được.

Nay ông không có ý kiến, yêu cầu gì đối với việc tranh chấp giữa chị H và bà B, ông L. Ông chỉ yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa một phần quyền sử dụng đất của hộ ông L để ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên.

Chị Đỗ Thị Kim Q, chị Hồ Thị Kim N, anh Hồ Minh Tấn P (Người đại diện theo pháp luật của chị N, anh P: Chị Đỗ Thị Kim Q), anh Đỗ Thanh P1, anh Đỗ Thanh T đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhưng chị Q, chị N, anh P, anh P1 và anh T vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản thể hiện ý kiến của mình

Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 92, Điểm b, khoản 2, Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 27 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Linh H

Buộc bà Võ Thị B phải có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Linh H 200.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Thời gian thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2019/QĐBP/CTT ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.

2. Về án phí:

- Bà Võ Thị B phải nộp 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

- Chị Nguyễn Thị Linh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai số 46801 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án huyện G. Chị H được hoàn lại số tiền là 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng);

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, ông Phạm Duy M là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Thị B có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng tuyên bố hợp đồng vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, bà B đồng ý trả lại cho chị H số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng và không đồng ý việc phạt cọc gấp ba lần tiền cọc.

Ngày 03/12/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang ra quyết định kháng nghị số 500/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm số 244/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Linh H về việc yêu cầu ông Đỗ Văn L và bà Võ Thị B có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn Võ Thị B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn Nguyễn Thị Linh H đề nghị không chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang là có căn cứ đề nghị chấp nhận kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát, đồng thời tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà Võ Thị B là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Linh H

yêu cầu bà Võ Thị B và ông Đỗ Văn L có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc 600.000.000đ, miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị B.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Đỗ Thị Kim Q, Hồ Thị Kim N, Hồ Minh Tấn P, Đỗ Thanh P1, Đỗ Thanh T có đơn xin vắng mặt, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của của Bộ luật dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét thấy:

Vào ngày 19/5/2019 giữa chị Nguyễn Thị Linh H và bà Võ Thị B có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.593,7m², tại Ấp B, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang, với nội dung ông bà Đỗ Văn L có đồng ý bán cho chị H với giá là 900.000.000đ /1 công (1.000m²), chị H có đưa tiền cọc là 200.000.000đ cho bà Võ Thị B là vợ ông Đỗ Văn L, còn lại ngày 30/4/2019 âm lịch chồng tiếp 500.000.000đ, còn lại ngày 15/6/2019 chồng đủ, đồng thời các bên cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu chị H không mua đất thì mất tiền cọc 200.000.000đ, nếu bà B không bán đất thì trả lại tiền cọc và đền gấp 3 lần tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng nêu trên bà B đã nhận tiền cọc là 200.000.000đ, sau đó bà B không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho chị H với lý do con bà B không đồng ý bán đất; bà B không đồng ý trả tiền cọc, chịu phạt cọc như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nêu trên nên phát sinh tranh chấp và chị H khởi kiện.

Đại diện bị đơn Võ Thị B kháng cáo cho rằng khi giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên phía chị H cũng có lỗi là biết thửa đất số 176 cấp cho hộ gia đình bà B nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc với bà B khi chưa có ý kiến của các thành viên trong hộ gia đình bà B, đồng thời hợp đồng đặt cọc được ký kết khi chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình bà B là đã vi phạm pháp luật, nên hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu, không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ các bên, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà B đồng ý trả lại cho chị H số tiền nhận cọc là 200.000.000đ và không đồng ý việc phạt cọc gấp ba lần với số tiền 600.000.000đ.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G cho rằng khi chị H và bà B ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2019 cả chị H và bà B đều biết thửa đất 176 là tài sản chung của hộ gia đình, nhưng chị H cũng không tìm gặp các thành

viên trong hộ bà B để thỏa thuận và giao kết thực hiện hợp đồng đặt cọc, mặc dù không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ bà B nhưng chị H vẫn tiến hành giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc là vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 212 Bộ luật dân sự, xác định hai bên bà B và chị H đều có lỗi, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H về việc yêu cầu ông Đỗ Văn L và bà Võ Thị B có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

Xét thấy về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2019 giữa chị H và bà B được ký kết trên cơ sở sự thỏa thuận giữa các bên về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc nêu trên các bên có năng lực dân sự đầy đủ, việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao kết không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp pháp luật, do đó hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, 119, khoản 01 Điều 328 Bộ luật dân sự; đồng thời xét thấy nội dung phạt cọc mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nêu trên với mục đích là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, là khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2019 bà B đã nhận đủ số tiền đặt cọc 200.000.000đ do chị H giao; đến ngày 23/5/2019 bà B nói với chị H không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị H với lý do con bà B không đồng ý; đến ngày 26/7/2019 bà B và chồng là ông Đỗ Văn L và các thành viên trong hộ gia đình đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mà bà B đã thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H cho ông Nguyễn Văn N với giá là 1.100.000.000đ/1.000m² (cao hơn 200.000.000đ/1.000m² so giá thỏa thuận chuyển nhượng cho chị H là 900.000.000đ/1.000m²), hợp đồng đã được công chứng chứng thực, ông N đã đưa đủ tiền cho bà B và gia đình bà B, đã đóng thuế đang chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Như vậy việc bà B tự ý cùng gia đình ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông N khi chưa được sự đồng ý của chị H là bà B đã tự ý từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H, đã vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc với chị H dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và bà B không được giao kết và thực hiện, do đó bà B có lỗi đã vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc nên phải chịu nghĩa vụ như các bên thỏa thuận trong hợp đồng cụ thể là trả tiền cọc và chịu phạt cọc mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc;

Xét thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên với mục đích là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà B là thành viên hộ gia đình, đang quản lý và có quyền sử dụng đối với phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình bà B ký kết là không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu như kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B nêu; đồng thời hợp

đồng đặt cọc nêu trên chỉ để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận cọc là bà B và bên đặt cọc là chị H, đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không bắt buộc phải có đầy đủ các thành viên trong hộ gia đình bà B đồng ý ký tên, vì vậy việc chị H ký kết hợp đồng cọc với bà B là phù hợp với các Điều 117, 119 và khoản 01 Điều 328 Bộ luật dân sự, chị H không có lỗi khi ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên; vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị B trả tiền cọc 200.000.000đ và bồi thường tiền phạt cọc 600.000.000đ cho chị Nguyễn Thị Linh H là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B cho rằng chị H có lỗi khi ký kết hợp đồng đặt cọc, đồng thời hợp đồng đặt cọc vô hiệu và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng chị H có lỗi để yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc bà Võ Thị B có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng cho chị H là chưa phù hợp với nhận định nêu trên; nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị số 500/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

[4] Về án phí: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Võ Thị B phải nộp 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, xét thấy tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà Võ Thị B là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, nên sửa bản án sơ thẩm về phần án phí miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị B

Về án phí phúc thẩm do kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B không được chấp nhận, nên bà B phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, do bà Võ Thị B là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, nên bà Võ Thị B được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

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

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn Võ Thị B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Linh H yêu cầu bà Võ Thị B và ông Đỗ Văn L có trách nhiệm bồi thường số tiền phạt cọc 600.000.000đ là chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận, đối với đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Võ Thị B là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 404 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 1 Điều 27 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Duy M là đại diện ủy quyền bị đơn Võ Thị B.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 500/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 244/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Linh H

Buộc bà Võ Thị B phải có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Linh H 200.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2019/QĐBPCKTT ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm;

- Chị Nguyễn Thị Linh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai số 46801 ngày 27/5/2019 của Chi cục Thi hành án huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chị H được hoàn lại số tiền là 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Võ Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Võ Thị B số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Võ Thị B đã nộp theo biên lai số 47149 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các

điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CC THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2020-H

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

Nguyễn Song Bình