

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 10/2019/DS-PT

Ngày: 19 – 3 – 2019

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 ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán:

Bà Hồ Tuấn Anh;

Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Ông Đặng Xuân Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2019/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đặng Anh N; có mặt.

Chị Đinh Thị Tường V; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khu vực A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn:

1. Ông Thái Đình H; cư trú tại Khu vực Phò A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của Ông Thái Đình H: Chị Thái Ngọc H; cư trú tại Khu vực Phò A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của Ông H (Văn bản ủy quyền số 5243 ngày 22/11/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Ông Thái Đình H: Bà Nguyễn Trần Phương T là Luật sư của văn phòng Luật sư Nguyễn Trần thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Định.

2. Anh Thái Bá D, sinh năm 1990; cư trú tại Khu vực Phò A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Phương H, sinh năm 1969; cư trú tại Khu vực Phò A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

Người kháng cáo: Anh Đặng Anh N là nguyên đơn và Ông Thái Đình H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng anh Đặng Anh N và Chị Đình Thị Tường V, trình bày:

Vào cuối tháng 4 năm 2018 giữa vợ chồng anh với ông Thái Đình H có thỏa thuận về việc mua bán nhà và đất, ông H đưa sổ đỏ photocopy chủ sử dụng đất còn đứng tên của ông H, phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thì có dòng chữ ghi “*Đã chuyển cho Thái Bá D*”, ông H nói về sẽ bàn bạc và thỏa thuận với gia đình, thống nhất về giá mua bán và tiền cọc. Đến ngày 07/5/2018 ông H có đem giấy nhận tiền cọc có cả chữ ký của ông và con trai là Thái Bá Duy với nội dung thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa 1512, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Phò A, phường N với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng, cùng ngày ông H nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, thỏa thuận trong 20 ngày sẽ tiếp tục việc mua bán chuyển nhượng trên, nếu bên nào không thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết thì chịu mất đúng số tiền đã cọc, nhưng sau đó bên nhận đặt cọc không làm thủ tục đã vi phạm nội dung thỏa thuận. Nay vợ chồng anh chị yêu cầu ông H và anh D hoàn trả lại 100.000.000 đồng và bồi thường như trong giấy thỏa thuận.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử chị Thái Ngọc H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Thái Đình H, trình bày:

Vào khoảng năm 2016, ông không nhớ thời gian cụ thể nhưng ông H có vay của chị V ba lần, tổng số tiền vay 65.000.000 đồng, trong đó có hai lần vay, mỗi lần vay 20.000.000 đồng và một lần vay 25.000.000 đồng, khi vay ông H có viết giấy mượn tiền, vay không thời hạn, mức lãi suất vay tự thỏa thuận là 7%/ tháng, mục đích vay là để đầu tư cây cảnh, làm kinh tế gia đình nhưng không có hiệu quả. Sau nhiều lần chị V đòi nợ nhưng ông không có tiền trả, chị V có đề nghị với ông là

thỏa thuận mua bán nhà và đất trên, ông có đưa bản photocopy sổ đỏ cũ do ông đứng tên, chị V đồng ý mua giá nhà và đất là 800.000.000 đồng, ông tự ghi giấy nhận tiền cọc và có ghi tên và giả cả chữ ký con trai Thái Bá D rồi ông đưa giấy này cho vợ chồng chị V. Số tiền cọc ông không có nhận mà tính từ số tiền vay gốc 65.000.000 đồng và tiền lãi. Mục đích viết giấy đặt cọc là để cho chị V kéo dài thời gian trả nợ vay. Khi đưa giấy đặt cọc ông có nói cho vợ chồng chị V biết là ông giả chữ ký của con trai và vợ chồng chị V không đồng ý nên ông coi đó là bản nháp. Tại thời điểm viết giấy cọc, anh D đang ở Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi viết giấy ông thông báo cho anh D nhưng không đồng ý bán. Ông xác định giấy đặt cọc mà vợ chồng chị V cung cấp khởi kiện đúng là do ông viết, còn điện thông tin về Chứng minh nhân dân là do anh N ghi sau, cùng thời điểm ông viết hai giấy nhận đặt cọc ông giữ một giấy. Các giấy mượn tiền là chị V cất giữ, có vài lần chị V nhắn tin qua điện thoại đề nghị ông trả tiền lãi. Nay ông không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng anh N và chị V về thanh toán tiền cọc và tiền bồi thường mà chỉ chấp nhận trả tiền vay gốc 65.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng, xin trả dần hàng tháng, mỗi tháng trả 4.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn Anh Thái Bá D, trình bày:

Thông nhất lời khai của ông H cha anh.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Phương H, trình bày:

Thông nhất lời khai của Ông H chồng bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định quyết định:

Tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 07/5/2018 giữa anh N, chị V với ông H vô hiệu.

Buộc ông H, bà H trả cho anh N, chị V 105.534.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông H, bà H xin trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/12/018, anh Đặng Anh N kháng cáo yêu cầu ông H hoàn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng.

Ngày 11/12/2018, ông Thái Đình H kháng cáo chỉ chấp nhận trả 65.000.000 đồng, trả dần mỗi tháng 4.000.000 đồng và xin miễn giảm án phí.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật

tổ tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh N, ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 07/5/2018 giữa anh N, chị V với ông H vô hiệu là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thì thửa đất số 1512, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Phò A, N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp cho ông Thái Đình H vào ngày 30/5/2016, nguồn gốc được tặng cho, sau khi cấp giấy thì có sự thay đổi vào ngày 12/7/2016 tài sản trên ông H đã tặng cho anh Thái Bá D; trong khi đó anh D không ký và cũng không thỏa thuận với anh N về việc đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên theo quy định tại Điều 117 BLDS về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, Điều 122 BLDS giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của bộ luật này thì vô hiệu từ khi giao dịch được xác lập.

[2] Án sơ thẩm buộc vợ chồng ông H và bà H có nghĩa vụ trả cho vợ chồng anh N và chị V tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 5.534.000 đồng, tổng cộng 105.534.000 đồng là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ: Giấy đặt cọc mà nguyên đơn khởi kiện nộp ông H thừa nhận toàn bộ nội dung trên là do ông H viết ký và có đoạn ghi “gia đình ông N đặt cọc trước cho chúng tôi số tiền 100.000.000đ...”, trong khi đó ông H cho rằng không nhận tiền cọc, do nợ tiền chuyển sang đặc cọc, nhưng vợ chồng anh N không thừa nhận, ông H không có chứng cứ chứng minh nên có căn cứ mà xác định ông H có nhận tiền cọc 100.000.000đ. Mặt khác, khi giao dịch vô hiệu theo Điều 131 BLDS, giao dịch vô hiệu không làm phát sinh thay đổi chấm dứt quyền nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường nên ông H phải có nghĩa vụ trả tiền 100.000.000đ và tiền lãi kể từ ngày nhận tiền (ngày 07/5/2018) cho đến nay với lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS là 5.534.000đ; vì ông H có hành vi lừa dối trong giao dịch. Hơn nữa, theo Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân gia đình thì vợ chồng ông H, bà H phải cùng có nghĩa vụ thanh toán số tiền trên.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì không chấp nhận kháng cáo xin giảm án phí của ông H nên vợ chồng ông H phải chịu 5.276.700 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì anh N, ông H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí

dân sự phúc thẩm.

[5] Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Thái Đình H đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông H là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh N, ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Đặng Anh N, ông Thái Đình Huy giữ nguyên bản án sơ.

1. Tuyên bố giấy nhận tiền cọc ngày 07/5/2018 giữa anh Đặng Anh N, chị Đinh Thị Tường V với Ông Thái Đình H vô hiệu.

2. Buộc ông Thái Đình H, bà Trần Phương H có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Anh N, chị Đinh Thị Tường V 105.534.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu năm trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

3. Về án phí:

3.1. Ông Thái Đình H, bà Trần Phương H phải chịu 5.276.700 đồng (Năm triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Anh Đặng Anh N được nhận lại 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008709 ngày 08/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn.

3.3. Anh Đặng Anh N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000đ tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008839 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, anh N đã nộp xong.

3.4. Ông Thái Đình H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000đ tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008841 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn, ông H đã nộp xong.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4.2. 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 các Điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường