TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày 2-2-2018
"*V/v Tranh chấp yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc hợp đồng mua bán nhà ở*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Phan Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sinh;
Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Linh - Thư ký Tòa án của Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Thế Nhơn - Kiểm sát viên.

Ngày 2 tháng 2 năm 2018, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2017/TLPT-DS ngày 9 tháng 10 năm 2017, về tranh chấp yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc hợp đồng mua bán nhà ở;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2018/QĐ-PT ngày 8 tháng 1 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T; cùng cư trú tại đường S, tổ 3, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Anh Nguyễn Quang Q; cư trú tại tổ 3, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (văn bản ủy quyền ngày 30-1-2018). Anh Q có mặt.

Bị đơn: Chị Trần Thị T; cư trú tại đường N, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị X; cư trú tại đường N, thôn Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Bà X có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Anh Lê Hữu H1; cư trú tại đường N, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Anh Nguyễn Văn H2; cư trú tại đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Anh H2 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn là chị Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23-8-2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Hải V, anh Hoàng Ngọc T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Lê Văn T trình bày:

Ngày 3-1-2017, nguyên đơn thỏa thuận với chị Trần Thị T để mua nhà và đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P với giá 1.600.000.000 đồng; nhà đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 562399 ngày 3-8-2016. Tuy Giấy chứng nhận này không ghi căn nhà, nhưng thực tế trên đất đã có nhà 1 căn nhà cấp 4.

Theo thỏa thuận thì nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50.000.000 đồng, họ sẽ giao cho bị đơn số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc để làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhà và đất.

"Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017 do chị V viết 2 bản có giá trị như nhau; chị V và chị Trần Thị T cùng ký, ghi tên bên mua, bên bán ở phần cuối, mỗi người giữ 1 bản.

Sau khi giao tiền đặt cọc, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ra Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhà, đất như thỏa thuận. Chị T đưa ra nhiều lý do, không chịu đi công chứng và sau đó đã bán nhà, đất này cho người khác, nhưng cũng không chịu trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn, mặc dù thời hạn thực hiện hợp đồng chưa hết như đã thỏa thuận tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017.

Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu, nhưng bị đơn không trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc là 50.000.000 đồng; tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Tuy chỉ có một mình chị V giao 50.000.000 đồng tiền cọc và ký tên tại "Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017, nhưng do tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc nêu trên trên.

Bị đơn là chị Trần Thị T trình bày:

Bà Hồ Thị X đứng tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 562399 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 3-8-2016 đối với nhà và đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P. Chị mua nhà, đất này của bà X với giá là 1.415.000.000 đồng, nhưng hai bên không làm thủ tục công chứng để sang tên chị, mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Phòng công chứng P ngày 16-11-2016. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên chưa ghi căn nhà, nhưng thực tế trên đất có nhà 1 căn nhà cấp 4. Theo hợp đồng ủy quyền thì chị được bà X ủy quyền toàn quyền quyết định việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng cho người khác đối với nhà và đất ở trên; việc ủy quyền là này để khi chị chuyển nhượng lại nhà, đất cho người khác không tốn hai lần thuế.

Đến ngày 3-1-2017, chị bán lại nhà và đất trên cho nguyên đơn theo "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017" với giá 1.600.000.000 đồng. Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nguyên đơn giao 1.550.000.000 đồng còn lại cho chị trong thời hạn 3 ngày, kể từ ngày đặt cọc để làm thủ tục công chứng, sang tên. Tuy nhiên, đã quá 3 ngày mà nguyên đơn không giao đủ 1.500.000.000 đồng còn lại, nên coi như nguyên đơn vi phạm thỏa thuận và phải mất tiền cọc.

Sau đó, đến ngày 9-1-2017, chị đã bán nhà và đất trên cho người khác, do vậy, chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

"Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" ghi ngày 3-1-2017 do nguyên đơn cung cấp là không đúng với thực tế. Chị V và chị thỏa thuận và cùng ký, viết tên trong giấy. Giấy ghi là lập hai bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị như nhau, nhưng thực tế chỉ có 1 bản do chị V giữ, chị không giữ bản nào. Ngoài ra, giấy này có nội dung ghi thời hạn "30 ngày" chị V giao số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng để làm thủ tục công chứng sang tên nhà, đất là không đúng, vì khi thỏa thuận chỉ ghi là "3 ngày", không phải là "30 ngày". Chị V đã tự ghi thêm số "0" sau số "3" để trở thành "30 ngày", là không đúng sự thật thỏa thuận, nhưng chị không yêu cầu giám định để xác định "3" ngày hay "30" ngày, mà đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, vì chị trình bày là sự thật. Chị không giữ bản chính "Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất" nên không cung cấp được cho Tòa án.

Chỉ một mình chị ký và nhận tiền cọc tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017 và ký hợp đồng ủy quyền với bà Hồ Thị X, nên không liên quan đến chồng chị là anh Lê Hữu T. Tiền cọc chị nhận cũng không sử dụng vào mục đích chung gia đình. Do đó, chị đề nghị không đưa anh Lê Hữu T vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị X trình bày:

Trước đây, bà bán cho chị Trần Thị T căn nhà và đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai; thửa đất số 116, tờ bản đồ số 41; đất được Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 562399 ngày 3-8-2016 người sử dụng đất là Hồ Thị X với giá 1.415.000.000 đồng. Chị T yêu cầu không phải đi công chứng, mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền từ bà chị T để sau này chị T bán lại cho người khác không phải đóng thuế 2 lần. Khi mua bán nhà đất và ủy quyền như trên cho chị T thì chỉ có bà và chị T thực hiện, không có chồng chị T. Ngày 16-11-2016, bà làm hợp đồng ủy quyền cho chị T tại Phòng công chứng P được toàn quyền quyết định việc giao dịch mua bán, chuyên nhượng nhà và đất đứng tên bà cho người khác. Sau khi bà ủy quyền, chị T bán nhà đất cho ai, bà không quan tâm nữa. Do bà ở xa và bận nhiều công việc, nên đề nghị Tòa án không triệu tập bà và đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt bà.

Sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 3-8-2017, bị đơn yêu cầu Tòa án xác minh "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" và Đơn tố cáo mà bị đơn cho rằng nguyên đơn đã photocoppy gửi cho Uỷ ban nhân dân phường H, thành phố P để tố cáo bị đơn vào thời điểm trước khi nguyên đơn khởi kiện, có ghi nội dung thời hạn thực hiện hợp đồng tại "Giấy nhận tiền đặt

cọc mua nhà + đất" là 3 ngày, không phải là 30 ngày như bản chính "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" mà nguyên đơn nộp để khởi kiện có ghi thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cung cấp cho Hội đồng xét xử một đĩa CD và một văn bản ghi nội dung từ đĩa CD này. Bị đơn trình bày là nội dung chép ra đĩa CD là nội dung ghi âm từ điện thoại của bị đơn có lời nói của amh Hoàng Ngọc T để chứng minh về thời hạn tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" là 3 ngày, không phải là 30 ngày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 328, Điều 429, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T.

Buộc chị Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc) phát sinh từ "Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 5 tháng 9 năm 2017, bị đơn là chị Trần Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm buộc chị phải trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc) theo "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017 là chưa khách quan, chưa đúng thực tế. Khi viết và ký vào "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất", các bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng hợp đồng sang nhượng nhà đất là 3 ngày kể từ khi bên đặt cọc có yêu cầu công chứng hợp đồng chứ không phải là 30 ngày. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét, giám định tuổi mực của chữ số "0" trong dòng chữ "30 ngày" để biết được có phải là bà Vân đã ghi thêm chữ số "0" trong dòng chữ "30 ngày" hay không.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21-11-2017 và tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Thị T trình bày do các chữ và số viết tay bằng mực bút bị tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đều do chị V viết ra, nên chị không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định để xác định tuổi mực của chữ số "0" trong dòng chữ "30 ngày" nữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải

quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhà, đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được Uỷ ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 562399 ngày 3-8-2016 cho bà Hồ Thị X. Bà X đã bán nhà, đất này cho chị T với giá 1.415.000.000 đồng, nhưng hai bên không lập hợp đồng theo hình thức do quy định, mà lập hợp đồng ủy quyền đề ngày 16-11-2016 với nội dung bà X ủy quyền cho chị T chuyển nhượng nhà, đất nói trên. Như vậy, chị T là người có quyền chuyển nhượng hợp pháp đối với nhà, đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

[2] Ngày 3-1-2017, giữa chị T và chị V thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà, đất và đặt cọc. Theo đó, chị T chuyển nhượng nhà, đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P cho chị V với giá 1.600.000.000 đồng; chị V đặt cọc cho chị T 50.000.000 đồng; trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chị V yêu cầu công chứng thủ tục mua bán, chuyển nhượng sang tên thì chị T phải thực hiện mà không được nêu ra bất cứ lý do nào để từ chối; nếu quá thời gian này thì xem như chị T đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và chị V có quyền khởi kiện để yêu cầu chị T bồi thường gấp 3 lần số tiền chị V đã đặt cọc.

Thỏa thuận đặt cọc nêu trên được thể hiện tại văn bản có tiêu đề "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017 (bút lục số 97).

Tuy tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" ghi bên bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chị Trần Thị T và anh Lê Hữu T, nhưng không có chữ ký của anh Lê Hữu T. Chị T trình bày chỉ có một mình chị mua nhà, đất từ bà X và chỉ một mình chị nhận tiền cọc của chị V, không liên quan đến anh Lê Hữu T, chị không sử dụng tiền cọc đã nhận vào mục đích chung của gia đình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị T là bị đơn và không đưa anh Lê Hữu T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Tham gia tố tụng, chị T trình bày: Các chữ đánh máy và chữ viết, chữ số trong "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" là do chị V đánh máy, in và tự viết ra; chị chỉ ký và ghi tên mình dưới mục "Người nhận tiền cọc (bên A); kể cả chữ số "30" và số "3" trong hàng chữ *"Quá thời gian 30 ngày khi Bên B yêu cầu công chứng làm thủ tục mua bán, chuyển nhượng sang tên, Bên A không vì bất cứ lý do gì không chịu ra công chứng làm thủ tục cho Bên B. Nếu quá thời gian trên thì xem như Bên A đã có lỗi vi phạm thỏa thuận đặt cọc, Bên B có quyền khởi kiện Bên A ra cơ quan có thẩm quyền để bồi thường thiệt hại cho bên B gấp 3 lần số tiền Bên B đã đặt cọc"* cũng đều do chị V in và viết ra; khi chị ký và viết vào "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" thì thời hạn các bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 3 ngày, kể từ khi chị V yêu cầu chứ không phải là 30 ngày; chị V đã ghi thêm số "0" vào sau số "3" trong hàng số "30" tại

"Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất"; văn bản này chỉ được lập thành một bản do chị V giữ chứ không phải là 2 bản.

Lời trình bày trên của chị T là không có cơ sở; bởi lẽ:

Chị V khởi kiện và xuất trình chứng cứ là "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017, có một phần nội dung thể hiện rằng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày chị V yêu cầu công chứng thủ tục mua bán, chuyển nhượng sang tên thì chị T phải thực hiện; giấy này được lập thành 2 bản, mỗi bên giữ một bản có giá trị như nhau; chị T đã thừa nhận mình là người ký và ghi tên mình dưới hàng chữ "người nhận tiền cọc (bên A)".

Như vậy, do chị T không xuất trình bản gốc của "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" mà mình đang giữ để Tòa án đối chiếu và cũng không xuất trình chứng nào để chứng minh sự việc các bên thỏa thuận thời hạn đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 3 ngày, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ là "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017 do nguyên đơn xuất trình để xác định thời hạn này là 30 ngày.

Chị T giao nộp cho Tòa án 1 đĩa CD và trình bày đĩa CD này có chứa nội dung ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa chị với anh Hoàng Ngọc T (chồng chị V), 1 tài liệu có tiêu đề "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa chồng bà V và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (1) mp3" ghi lại cuộc nói chuyện tại đĩa CD nói trên có nội dung như sau:

"T: Em làm gì em đi đến nhà chị em mua nhà tại nhà chị em gặp chị nếu không đúng thì chị đền cho em một gấp mười lần.

Chồng bà V: Mọi cái đều có thời gian chị yên tâm đi em em không nhất quyết trong ngày nay em không nhất quyết nhưng mà em đã hết sức cầu thị sáng nay em nhờ người đứng ra để gọi chị rồi chị bảo chị đi Chư Sê sớm cho chị một xí chị bảo là chị này kia khác nọ

T: Chị nới với em khi tối vợ em nói với chị chỉ cần chuyển giấy tờ là được đúng không. Bây giờ chị với em ra Công chứng nếu chị không có quyền gì trong này thì chị đền em một gấp mười lần.

Chồng bà V: Cái công chứng thì cái đó em không nói nữa cái công chứng em không nói nữa mất lòng nghe. Thôi.

T: Em không mua thì em mất tiền cọc".

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19-12-2017, anh T thừa nhận anh có nói chuyện qua điện thoại với chị T với nội dung như đã thể hiện tại "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa chồng bà V và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (1) mp3" do chị T ghi âm và nộp cho Tòa án.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Chị T là người chủ động gọi điện thoại và ghi âm, nhưng nội dung tại "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa chồng bà V và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (1) mp3" không thể hiện thời hạn các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 3 ngày như chị T trình bày.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, chị T còn xuất trình 3 tài liệu gồm "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (2) mp3", "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (4) mp3", "Bản ghi từ cuộc đối thoại giữa ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị T file: Ghi âm 1 (5) mp3". Chị T trình bày đây là những văn

bản có ghi nội dung những cuộc nói chuyện qua điện thoại giữa chị với anh Nguyễn Văn H2 (là người ký ghi tên dưới mục "Người làm chứng" trong "Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất" đề ngày 3-1-2017) để chứng minh anh H2 chứng kiến việc chị và chị V đã thỏa thuận đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 3 ngày.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng nội dung tại 3 tài liệu này không thể hiện chị T và chị V đã thỏa thuận các bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là 3 ngày. Giả sử anh H2 có nói chuyện qua điện thoại với chị T về thời hạn này là 3 ngày như chị T đã ghi âm và trình bày, thì cuộc nói chuyện đó cũng không phù hợp với lời khai của anh H2 tại Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục số 56) và cũng không phù hợp với nội dung tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất" mà chính anh H2 đã ký và ghi tên với tư cách người làm chứng.

[5] Mặc dù đã ký và ghi tên với tư cách người làm chứng tại "Giấy nhận tiền đặt cọc mua nhà + đất", nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lê Hữu H1 lại trình bày anh không chứng kiến và không biết việc thỏa thuận giữa mẹ anh là chị T với chị V như thế nào; anh ký và ghi tên mình trong "Giấy nhận tiền cọc mua nhà + đất" là do mẹ anh yêu cầu. Do đó, có cơ sở để xác định anh H1 không chứng kiến và không biết việc thỏa thuận về đặt cọc giữa chị T và chị V.

[6] Các nhận định trên đây cho thấy, các bên thỏa thuận đặt cọc vào ngày 3-1-2017 để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trong thời hạn 30 ngày, nhưng ngày 9-1-2017, chị T đã sang nhượng nhà và đất tại đường C, tổ 4, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai cho người khác là đã vi phạm thỏa thuận về đặt cọc với chị V. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị T phải trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc là có cơ sở, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là chị Trần Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T.

Buộc chị Trần Thị T phải trả cho chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T số tiền 100.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Buộc chị Trần Thị T phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Hải V và anh Hoàng Ngọc T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Hải V, anh Hoàng Ngọc T 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003013 ngày 27-3-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả khoản tiền trên, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003561 ngày 05-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; chị Trần Thị T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 9 của 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 thành phố P;*
- *Chi cục THA dân sự thành phố P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.*

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

Phan Tiến Dũng