TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH** Bản án số: 13/2018/DS-PT Ngày: 05/02/2018 V/v: "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

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 Lê Hoài Nam;

Các Thẩm phán: Ông Bùi Xuân Lai;

Bà Vũ Thị Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trâm - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa*:** Bà Trương Thị Minh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2017/TLPT- DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/TCDS – ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B; sinh năm: 1966 *(Có mặt)*

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định

Bị đơn: 1. Ông Đỗ Văn C; sinh năm: 1967

2. Bà Đỗ Thị N; sinh năm: 1969 *(Có mặt)*

Cùng trú tại địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Văn C:

Bà Đỗ Thị N; Sinh năm: 1969

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị N là Luật sư Dương Xuân H và Luật sư Nguyễn Đào T thuộc Văn phòng luật sư H, Đoàn luật sư thành phố H.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau: Năm 2016, bà Nguyễn Thị B có ý định tìm mua nhà cho con trai là Nguyễn Văn S trong khi vợ chồng bà Đỗ Thị N và ông Đỗ Văn C đang cần bán nhà để lấy tiền giải quyết việc nợ nần của con trai nên hai bên có gặp gỡ thống nhất bà B mua lại ngôi nhà 03 tầng và một nhà mái tôn được xây dựng trên một phần đất mà vợ chồng ông C,bà N đang sử dụng tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, thôn Đ, xã N là đất mà bố mẹ ông C để lại cho vợ chồng ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G903324 mang tên ông Đỗ Văn N (bố ông C).

Theo bà Nguyễn Thị B trình bày: Lúc đầu bà không đồng ý mua vì nhà đất chưa mang tên vợ chồng bà N ông C mà vẫn mang tên ông Đỗ Văn N nhưng bà N và ông C đã nhiều lần xuống nhà bà để thuyết phục bà. Bà N và ông C có nói là: đất tại thửa 87 tờ bản đồ số 20 thôn Đ là của bố mẹ ông C để lại, bà N và ông C có đầy đủ di chúc và thủ tục pháp lý để chuyển tên sang cho ông C. Bà yêu cầu được xem sổ bìa đỏ và di chúc của ông N thì bà N nói sổ bìa đỏ bà N đang để ở nhà khác để vay tiền, bà N chưa trả tiền nên chưa lấy về được còn di chúc của ông N bà để trong két nhưng chìa khóa bị mất. Sau nhiều lần bà N, ông C thuyết phục bà đồng ý mua nhà và đất. Hai bên thỏa thuận bà N và ông C sẽ bán cho bà: một phần đất ao tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, xóm 17, thôn Đ xã Nam Tiến mà ông C và bà N đã san lấp và xây nhà có diện tích khoảng 172m^2 (chiều rộng khoảng 15,2m; chiều dài khoảng hơn 11m) trên phần đất này bà N và ông C có xây 01 nhà xây kiên cố 3 tầng, 01 nhà mái tôn cấp 4 cạnh nhà cố định 3 tầng. Giá bán là 1.900.000.000 đồng *(một tỷ chín trăm triệu đồng)*, bà N và ông C có trách nhiệm tách sổ bìa đỏ cho bà, bà sẽ đặt cọc trước cho vợ chồng bà N, ông C 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)*. Theo thỏa thuận, ngày 30/08/2016, tại gia đình ông C và bà N giữa hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên đặt cọc (gọi là Bên A) là bà Nguyễn Thị B và bên nhận đặt cọc (gọi là bên B) gồm ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N, người làm chứng là anh Nguyễn Văn S, chị Đỗ Thị T. Nội dung hợp đồng như sau: Bên A (Nguyễn Thị B) giao cho bên B (vợ chồng bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn C) số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ *(một tỷ năm trăm triệu đồng)*, thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 30/8/2016. Trong thời hạn đặt cọc bên B phải có trách nhiệm làm thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển quyền sử dụng nhà và đất cho bên A; Bên A cam kết sẽ giao nốt số tiền khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất mang tên bên A (bà Nguyễn Thị B). Bên B cam kết giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, chính chủ mang tên Nguyễn Thị B trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Bên B có trách nhiệm nghĩa vụ nộp các khoản thuế, các loại phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng nhà và đất bán cho bên A. Bà đã thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)* cho vợ chồng bà N, ông C đã nhận đủ tiền và bà N, ông C đã ký vào hợp đồng đặt cọc vào ngà y 30/8/2016. Đến ngày 02/09/2016 bà N và ông C lại gặp bà yêu cầu phải thanh toán nốt 400.000.000 đồng *(bốn trăm triệu đồng)* còn thiếu, bà không đồng ý và yêu cầu ông C và bà N phải tiến hành làm các thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng nhà và đất sang tên bà và giao sổ bìa đỏ cho bà thì bà mới thanh toán nốt

số tiền mua nhà đất còn lại. Đến ngày 04/09/2016, bà gặp bà N để đề nghị bà N để làm thủ tục sang tên nhà cho bà thì bà N không đồng ý, vẫn yêu cầu bà phải thanh toán nốt tiền. Hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bà N và ông C vẫn chưa làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho bà. Hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng bà N và ông C không giao được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị B cho bà. Từ đó bà nhiều lần yêu cầu bà N và ông C thực hiện hợp đồng nhưng bà N và ông C không thực hiên. Sau nhiều lần yêu cầu không được nên sau đó bà có yêu cầu bà N và ông C nếu không thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền đặt cọc cho bà và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên từ đó cho đến nay bà N và ông C mới thanh toán được cho bà 110.000.000đ *(một trăm mười triệu đồng)* còn lại không thanh toán nữa.

Bà Đỗ Thị N trình bày: Bà và bà Nguyễn Thị B có quen biết với nhau. Năm 2016 do thiếu vốn làm ăn nên vợ chồng bà muốn bán nhà và đất đang sử dụng tại tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, tại xóm 17, Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G:903324 mang tên ông Đỗ Văn N (là bố đẻ ông Đỗ Văn C), trên đất vợ chồng bà đã xây dựng 01 ngôi nhà 3 tầng, 1 nhà lợp tôn. Sau đó bà B đã đến tìm gặp bà đề nghị mua nhà và đất nói trên. Hai bên thỏa thuận giá bán cả nhà và đất là 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng).

Theo thỏa thuận đó, ngày 30/8/2016 hai bên đã tiến hành làm hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bên A (Nguyễn Thị B) giao cho bên B (bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn C) số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng).* Vợ chồng bà đã nhận đủ 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)* và ký vào hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do khi đó gia đình bà đang có việc cần dùng tiền gấp nên đã không đọc nội dung của hợp đồng mà chỉ nhìn số tiền đặt cọc là ký luôn vào hợp đồng. Theo thỏa thuận miệng từ trước đó giữa vợ chồng bà và bà B, thì ngày 02/8/âm lịch (tức ngày 02/9/2016) bà B sẽ thanh toán nốt cho bà 400.000.000đ *(bốn trăm triệu đồng),* và vợ chồng bà chưa cần phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B. Đến ngày 02/9/2016 bà B không thanh toán, bà có tìm gặp bà B để hỏi thì mới biết theo hợp đồng đặt cọc vợ chồng bà phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà B thì bà B mới phải thanh toán nốt.

Bà N nhiều lần gặp gỡ bà B để thỏa thuận nhưng không được, ngày 11/10/2016 (âm lịch) bà đã thanh toán cho bà B 110.000.000 đồng. Nay bà B yêu cầu vợ chồng bà phải thanh toán 1.390.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng)* và tiền phạt đặt cọc. Bà chỉ đồng ý thanh toán 1.390.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng)*, khi nào có tiền thì gia đình bà sẽ thanh toán cho bà B.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2017/DS – ST ngày 08/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã quyết đinh: Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà B số tiền đặt cọc và phạt cọc là 2.780.000.000 đồng *(Hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng)*.

- Án phí: Ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí DSST là 87.600.000 đồng. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 46.000.000 đồng bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực.

Tòa án tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ của bên phải thi hành án.

Ngày 22/9/2017, bà Đỗ Thị N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án vì bà cho rằng chỉ vay nợ tiền bà N tổng cộng là 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)*, bà không bán nhà vì bà chưa làm đủ thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền nhận của bà N bà sẽ có trách nhiệm thanh toán khi nào có tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đỗ Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà trình bày là tính đến thời điểm tháng 8/2017 bà vay nợ bà Nguyễn Thị B tổng cộng là 450.000.000 đồng và còn vay nợ chị Đỗ Thị T người cùng xã N là 350.000.000 đồng và chị Thọ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình mang tên ông Đỗ Văn N. Đồng thời do việc con trai chị là Đỗ Văn T nợ tiền nên bị người ta bắt giữ, lợi dụng việc này bà B đã dùng tiền đến trả cho chị T để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về bắt chị nợ tổng cộng là 800.000.000 đồng (450.000.000 đồng + 350.000.000 đồng) và 02 lần đưa tiền cho chị là 280.000.000 đồng và 420.000.000 đồng = 700.000.000 đồng để giải quyết việc nợ cho cháu T. Sau đó, bà B bắt ký giấy bán nhà trong giấy tờ quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bố chồng bà (quyền sử dụng của 04 anh em nhà chồng). Bà chỉ đồng ý sẽ trả nợ cho bà B và thực tế đã trả được 110.000.000 đồng chỉ còn lại 1.390.000.000 đồng khi nào gia đình bà thống nhất làm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà thì sẽ bán nhà lấy tiền trả nợ bà B.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà N có quan điểm quan hệ giữa bà Đỗ Thị N và bà Nguyễn Thị B là quan hệ vay nợ số tiền 1.500.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, là xác định sai quan hệ pháp luật, đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

Bà Nguyễn Thị B khẳng định việc vợ chồng bà N, ông C bán nhà là tự nguyện, tại thời điểm đó bà N cần tiền nên rao bán nhà với giá 2.000.000.000 đồng, nhiều người có ý định mua đến xem và trả giá, nhưng không thống nhất được giá, duy chỉ có bà là chỗ quen biết từ trước đồng thời bà còn giúp đỡ bà N vay vốn làm ăn nên bà N đã đồng ý bán nhà cho bà. Bà biết căn nhà là do vợ chồng bà N xây dựng trên một phần diện tích đất của bố mẹ ông C để lại cho 04 anh chị em mà hiện tại vợ chồng ông C, bà N đang quản lý sử dụng toàn bộ. Để đảm bảo về quyền lợi pháp lý bà đã cùng bà N đến trả nợ bà T 350.000.000 đồng (là người cho bà N vay tiền và đang giữ Giấy chứng nhận số G903324 mang tên ông Đỗ Văn N) trả xong nợ cho bà N bà giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm hợp đồng đặt cọc rồi đưa tiếp cho bà N ông C 700.000.000 đồng với mục đích để thực hiện tiếp việc hoàn tất thủ tục mua bán nhà. Nhưng sau khi nhận tiền bà N, ông Ccố tình không thực hiện việc bán nhà cho bà nên bà phải khởi kiện. Nay nếu bà N, ông C thực hiện tiếp việc bán nhà bà đồng ý trả nốt tiền và cùng gia đình bà ông

Clàm các thủ tục tách thửa và giao nhà, nếu không đồng ý bán thì bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm. Tuy nhiên, bà đề nghị vì tình làng nghĩa xóm nên sẽ bớt cho bà N ông Csố tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Bà N đề nghị được hoãn phiên tòa và yêu cầu bà B đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G:903324 mang tên ông Đỗ Văn N thuộc xóm 17, thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định cho bà để trong vòng 06 tháng bà sẽ lấy giấy xác nhận của những người anh, em ông C đồng ý làm thủ tục tách thửa đất và làm bìa đỏ riêng biệt đối với căn nhà đang tranh chấp về việc mua bán với bà B. Sau khi làm xong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà sẽ bán cho bà B theo giá tại thời điểm đó nếu không sẽ bán cho người khác lấy tiền để trả nợ bà B. Bà B chỉ đồng ý thời hạn là 03 tháng để bà N lấy xác nhận của anh em nhà ông Cđưa cho bà để bà làm các thủ tục pháp lý tiếp theo xong bà sẽ trả nốt tiền cho vợ chồng bà N ông C như thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng bà N không đồng ý.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử: sửa án sơ thẩm buộc bà Đỗ Thị N và ông Đỗ Văn C phải trả Nguyễn Thị B số tiền đã nhận còn lại là 1.390.000.000 đồng và tính theo lãi quy định của Ngân hàng nhà nước tính từ thời điểm giao kết là ngày 30/8/2016 đến nay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị N, ông Đỗ Văn C thanh toán số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo hợp đồng được hai bên ký kết, là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, là đúng theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 30/8/2016 tại gia đình vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị N ở thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định, hai bên gồm: bên đặt cọc (bên A) là bà Nguyễn Thị B, bên nhận đặt cọc (bên B) là vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị N cùng người làm chứng là ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị T đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Tài sản đặt cọc: bà Nguyễn Thị B đặt cọc cho vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị N bằng tiền mặt với số tiền là 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng);* Thời hạn đặt cọc là 10 ngày, kể từ ngày 30/8/2016; bằng việc đặt cọc này bà B cam kết để mua 01 nhà 03 tầng, 01 nhà mái lập tôn cấp 4 cạnh nhà 03 tầng và một phần diện tích đất ngay sát phía Đông của khu nhà 03 tầng tại tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số G903324 mang tên Đỗ Văn N thuộc xóm 17, thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Giá bán là 1.900.000.000đ *(Một tỷ chín trăm triệu đồng).*

Theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng bà N, ông C phải thực hiện các nghĩa vụ trong thời gian đặt cọc (quy định tại Điều 3) là: Tổ chức đo đạc, bàn giao ranh giới ngôi nhà và đất cho bà B ngay sau khi nhận tiền đặt cọc; làm các thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển quyền sử dụng nhà, đất cho bà B. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng vợ chồng bà N, ông C sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, chính chủ mang tên bà Nguyễn Thị B. Ngoài ra vợ chồng bà N có trách nhiệm nghĩa vụ nộp các khoản thuế, các loại phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng nhà đất bán cho bà B. Bà B có nghĩa vụ: Thanh toán nốt tiền cho vợ chồng ông C, bà N khi vợ chồng ông C, bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất chính chủ mang tên Nguyễn Thị B; có trách nhiệm giao tiền đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà N theo đúng thỏa thuận ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Và, tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc quy định nghĩa vụ của vợ chồng ông C, bà N khi vi phạm nghĩa vụ của mình tại Điều 3 của hợp đồng: Phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và một khoản tiền bằng với số tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị B trong trường hợp từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận. Về quyền: Sở hữu số tiền đặt cọc nếu bà B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận. Hợp đồng đặt cọc còn quy định phương thức giải quyết tranh chấp (Điều 6) và cam đoan của các bên (Điều 7).

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Bà Nguyễn Thị B đã giao số tiền 1.500.000.000đ *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* cho vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, là nhằm vừa bảo đảm giao kết và vừa đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó vợ chồng ông C, bà N bán cho bà B 01 nhà 03 tầng, 01 nhà mái lập tôn cấp 4 cạnh nhà 03 tầng và chuyển nhượng một phần diện tích đất Ngay sát phía Đông của khu nhà 03 tầng tại tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số G903324 mang tên Đỗ Văn N thuộc xóm 17, thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Nam Định. Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc, các thỏa thuận trong hợp đồng không trái với đạo đức xã hội và phù hợp với pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông C, bà N không thực hiện nghĩa vụ của mình như tổ chức đo đạc, bàn giao ranh giới ngôi nhà và đất cho bà B ngay sau khi nhận tiền đặt cọc; làm các thủ tục, hồ sơ pháp lý để chuyển quyền sử dụng nhà, đất cho bà B. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký hợp đồng vợ chồng bà N, ông C không giao nhà cho bà B và không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, chính chủ mang tên bà Nguyễn Thị B, là phạm vào khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 nên bên nhận đặt cọc phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc, là có căn cứ pháp luật.

[3] Bà Đỗ Thị N cùng Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà N đề nghị xem xét tính hợp pháp của Bản hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 30/8/2016 với lý do không được đọc nội dung, chỉ có chữ ký của bà và ông C ở cuối bản hợp đồng còn các trang khác của bản hợp đồng không có chữ ký của bà và ông C. Hội đồng xét xử nhận thấy về hình thức và nội dung Bản hợp đồng đặt cọc được lập theo các quy định của pháp luật dân sự, tài sản mà ông C, bà N đem ra giao dịch là 01 nhà 03 tầng, 01 nhà mái lập tôn cấp 4 cạnh nhà 03 tầng và một phần diện tích đất Ngay sát

phía Đông của khu nhà 03 tầng tại thửa 87, tờ bản đồ số 20, thửa đất này đã được cấp GCNQSDĐ số G903324 ngày 25/9/1995. Những tài sản này đều do công sức của ông C bà N lấp ao và xây dựng lên (căn cứ vào biên bản xác minh tại UBND xã N, huyện N ngày 06/12/2017), nên quyền định đoạt thuộc quyền của ông C và bà N. Những tài sản này được xây dựng trên tổng diện tích khoảng 170m^2 trong tổng diện tích đất 715 m^2 đất là tài sản thừa kế của ông bà Đỗ Văn N để lại cho 04 người con, nhưng chưa được chia thừa kế và đang do vợ chồng bà N, ông C quản lý sử dụng. Mặc dù, Tòa án cấp phúc thẩm đã yêu cầu những người con của ông C có ý kiến hoặc quan điểm đối với việc thừa kế quyền sử dụng đất của ông bà Đỗ Văn N để lại, chỉ có chị Đỗ Thị H(chị ông C) có lời khai là trước khi ông C, bà N xây dựng nhà trên đất chưa chia thừa kế thì các anh, chị em trong gia đình đều đồng ý cho xây dựng. Mặt khác, diện tích ông C bà N xây dựng nhà trên diện tích chưa được ¼ diện tích đất thuộc tài sản thừa kế của ông bà N để lại cho 04 người con, nếu có phát sinh tranh chấp về thừa kế theo luật thì vợ chồng ông C, bà N cũng có quyền được hưởng ít nhất là ¼ quyền sử dụng đất trong tổng diện tích 715m^2. Vì vây, việc ông C, bà N định đoạt tài sản của mình gắn liền với diện tích đất khoảng 170m^2 chưa được chia tách, là không trái với các quy định của pháp luật, nên cần phải coi việc thỏa thuận mua bán nhà gắn liền quyền sử dụng đất giữa bà B với ông C, bà N là có căn cứ pháp luật và đủ điều kiện để thực hiện. Tuy chỉ còn việc làm thủ tục tách thửa và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa thực hiện nên giữa bà B với bà N, ông C mới ký hợp đồng đặt cọc để ràng buộc nhau trong việc thực hiện việc mua bán tài sản. Hợp đồng được ký thể hiện sự tự nguyện có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia và có người làm chứng xác nhận là chị Đỗ Thị T và anh Nguyễn Văn S. Chị N đều thừa nhận chữ ký của chị và ông C trong hợp đồng đặt cọc là đúng, nhưng chị cho rằng không đọc nội dung và không ký vào các trang 1 và 2 của bản hợp đồng. Đây là trách nhiệm của các bên khi tham gia giao kết phải hiểu nội dung của việc giao kết trước khi ký kết và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với chữ ký của mình trong văn bản giao kết. Hội đồng xét xử đã kiểm tra Bản hợp đồng đặt cọc và nhận thấy nội dung của bản hợp đồng được soạn thảo một cách logic, các điều khoản được thực hiện theo thứ tự nên không có căn cứ cho rằng nội dung của hợp đồng bị sửa chữa, sai lệch. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn bà N về bản Hợp đồng đặt cọc, là không có căn cứ pháp luật đồng thời tại Tòa án cấp phúc thẩm bà N và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà cũng không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên cần bác kháng cáo của bà N về yêu cầu này.

Bà Đỗ Thị N kháng cáo cho rằng bà không có ý định bán nhà mà số tiền bà nhận của bà B 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)*, là số tiền vay nợ. Qua quá trình tranh tụng tại Tòa án bà N đều thừa nhận giữa bà và bà B chỉ có vay nợ và chốt nợ là 450.000.000 đồng (*bốn trăm năm mươi triệu đồng)*, còn lại 1.050.000.000 đồng *(một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng)* bà nhận bằng tiền mặt làm 03 đợt trong tháng 8/2016 như lời khai của nguyên đơn bà B. Bà B còn khẳng định đưa bà N 1.050.000.000 đồng *(một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng)* không phải là số tiền cho bà N vay mà để thực hiện việc mua nhà. Bà lập luận việc bà N vay bà 450.000.000 đồng chưa có khả năng để trả nợ nên khi bà N,

ông C bán nhà thì bà sợ không đòi được nợ nên đi vay tiền đưa bà N, ông C để được mua nhà, đồng thời cũng đòi được nợ, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến tranh tụng của bà B. Cần bác kháng cáo của bà N vì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N cho rằng số tiền 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)* chỉ là khoản vay nợ, không phải là tài sản đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót trong quá trình thu thập chứng cứ, tài liệu như: không thẩm định vẽ sơ đồ nhà đất, thu thập tài liệu về tài sản thừa kế và những người cùng hàng được thừa kế của ông C nhưng đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Và, việc chấp nhận số tiền đặt cọc 1.390.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng)*, là không đúng với nội dung của hợp đồng đặt cọc và yêu cầu của nguyên đơn trong đơn khởi kiện vì khi bà N thanh toán cho bà B số tiền 110.000.000 đồng *(một trăm mười triệu đồng)* chỉ là số tiền mà bà B nhận lại do hợp đồng đặt cọc không được thực hiện, còn lại 1.390.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng)* bà N chưa thanh toán. Nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào số tiền còn lại để phạt theo hợp đồng đặt cọc là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Do nguyên đơn không kháng cáo về vấn đề này, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự Hội đồng xét xử chỉ cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm đồng thời giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là buộc vợ chồng ông C, bà N phải trả lại cho bà B số tiền đặt cọc còn lại là 1.390.000.000 đồng và thanh toán cho bà B số tiền phạt cọc là 1.390.000.000 đồng, tổng cộng ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà B số tiền đặt cọc và phạt cọc là 2.780.000.000 đồng *(Hai tỷ bảy trăm tám mươi triệu đồng)*. Tại Tòa án cấp phúc thẩm bà B cho lại bà N ông C một phần số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*, đây là tự nguyện của bà B được Hội đồng xét xử chấp nhận và sửa án sơ thẩm phần phạt cọc; như vậy ông C bà N chỉ còn phải thanh toán số tiền phạt cọc là 990.000.000 đồng.

[4 Về án phí: Bà Đỗ Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Đề nghị của bà Nguyễn Thị B cho lại bà N, ông C một phần tiền phạt cọc nên án phí dân sự giá ngạch đối với bà N ông Ccũng được sửa giảm. Do yêu cầu được chấp nhận nên bà B không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền bà đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Sửa một phần án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, buộc vợ chồng ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị B số tiền đặt cọc còn lại là 1.390.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 990.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 2.380.000.000đ *(Hai tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm bà Đỗ Thị N phải nộp 300.000 đồng được đối trừ số tiền bà đã nộp dự phí kháng cáo tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2015/0001852 ngày 22/9/2017 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực; ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị N phải có trách nhiệm liên đới nộp số tiền án phí dân sự giá ngạch là 79.600.000 đồng. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 46.000.000 đồng bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Trực theo biên lai thu số BB/2012/07239 ngày 11/5/2017.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, các đương sự 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THADS huyện Nam Trực;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Lê Hoài Nam