TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 19/2020/DSPT
Ngày: 12-5-2020
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Hưng Dũng**.

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Dịu**

Ông **Lâm Bách**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị L – Sinh năm:1981, có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Các bị đơn: Ông Lê N – Sinh năm: 1961, có mặt.

Bà Lê Thị Kim P – Sinh năm: 1964, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim P: Ông Lê Mã L – Sinh năm: 1977 (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2019), có mặt.

Địa chỉ: Số 64 Đường số 9, Khu phố 2, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê N và bà Lê Thị Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trương Thị L trình bày:

Bà Trương Thị L và vợ chồng ông Lê N bà Lê Thị Kim P có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7.4 tại khu phố 7, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (đất ở, diện tích 150m^2, chiều ngang 05m chiều dài 30m, giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng).

Để thực hiện việc giao kết hợp đồng nói trên, ngày 18/10/2017 giữa bà L và ông N bà P đã ký kết hợp đồng đặt cọc thể hiện bà L đã đặt cọc 150.000.000 đồng. Trong thời hạn từ ngày 17/10/2017 đến ngày 17/8/2018, ông N bà P phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà L, bà L sẽ thanh toán 100.000.000 đồng còn lại. Nếu ông N bà P không thực hiện đúng hợp đồng thì phải hoàn trả cho bà L 150.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc bằng số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 31/8/2018, ông N bà P có nhận thêm của bà L 15.000.000 đồng tiền mua đất để làm thủ tục công chứng nhưng từ chối không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Do ông N bà P vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà yêu cầu ông N bà P phải hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và một khoản tiền phạt bằng số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và 15.000.000 đồng tiền đất. Ngoài ra, bà L yêu cầu ông N bà P trả lại cho bà 20.000.000 đồng tiền vay ngày 19/6/2018 (lãi suất 20% cho đến nay) và 2.900.000 đồng tiền vay trả góp còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Kim P, ông Lê Mã L trình bày:

Ngày 18/10/2017, vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị L và đã nhận số tiền cọc 150.000.000 đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có chiều ngang 05m và chiều dài 30m, thuộc thửa đất số 152, tờ bản đồ số 7.4 tại khu phố 7, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Do vợ chồng ông đang thế chấp thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Ninh Thuận nên hai bên thỏa thuận thời hạn từ ngày

17/10/2017 đến ngày 17/8/2018, vợ chồng ông sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà L.

Ngày 31/8/2018, vợ chồng ông có nhận 15.000.000 để làm thủ tục công chứng nhưng văn phòng công chứng không công chứng do ông N bà P đang vay tại Ngân hàng Sacombank và thế chấp thửa đất trên. Đồng thời bà P bị bệnh, không thể trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng ông không thực hiện hợp đồng nữa.

Ngày 03/4/2019, bà L đòi lại tiền đặt cọc thì vợ chồng bà có trả cho bà L 20.000.000 đồng và yêu cầu bà L ghi vào sau hợp đồng.

Nay ông N bà P đồng ý trả cho bà L 40.000.000 đồng tiền vay ngày 19/6/2018 và 2.900.000 đồng tiền vay trả góp còn lại. Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ông đồng ý trả 130.000.000 đồng tiền đặt cọc và 15.000.000 đồng tiền đất vì vợ chồng ông đã trả tiền đặt cọc 20.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý tiền phạt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản của bà L.

- Buộc ông N bà P trả cho bà L số tiền cọc 130.000.000 đồng, tiền phạt cọc 150.000.000 đồng, 15.000.000 đồng tiền đất, tiền vay và tiền lãi là 50.666.000 đồng, 2.900.000 đồng tiền trả góp. Tổng cộng 348.566.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2019, các bị đơn ông Lê N và bà Lê Thị Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Sau đó có thay đổi nội dung kháng cáo là chỉ kháng cáo không đồng ý trả tiền phạt cọc. Tại phiên Tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn ông Lê N chỉ kháng cáo không đồng ý trả tiền phạt cọc là 150.000.000đ. Riêng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Kim P kháng cáo thêm phần không đồng ý tính lãi 20%/năm đối với số tiền vay 40.000.000đ và không đồng ý chịu chi phí thẩm định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

Thư ký là đúng theo quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét nội dung kháng cáo bổ sung của đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phùng, vì không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Tuy nhiên việc kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Kim P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền nên căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

Các bị đơn ông Lê N và bà Lê Thị Kim P làm đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Về kháng cáo của ông Lê N và bà Lê Thị Kim P:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê N và bà Lê Thị Kim P không đồng ý trả lại cho bà L số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào năm 2017, giữa bà Trương Thị L và vợ chồng ông Lê N bà Lê Thị Kim P đã thỏa thuận là ông N bà P đồng ý chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất đối với một phần thửa số 152, tờ bản đồ 7.4, tọa lạc tại thị trấn T, huyện N, với diện tích 150m^2 (chiều ngang 05m, chiều dài 30m) với giá 250.000.000đ. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 18/10/2017 giữa bà L và vợ chồng ông N, bà P đã ký kết hợp đồng đặt cọc, được công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Nguyên (BL15). Theo nội dung hợp đồng, Bà L đặt cọc cho vợ chồng ông N bà P số tiền 150.000.000đ và vợ chồng ông N bà P cam kết, trong thời hạn đặt cọc từ ngày 17/10/2017 đến ngày 17/8/2018, vợ chồng ông N bà P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng cho bà L…Tại Điều 4 của hợp đồng quy định, nếu ông N bà P từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì phải trả lại cho bà L số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc. Sở dĩ các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc 10 tháng là do thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông

N bà P đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - chi nhánh Ninh Thuận để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay tín dụng với thời hạn 12 tháng từ ngày 03/01/2017 đến ngày 03/01/2018. Song khi đến hạn trả nợ Ngân hàng, vợ chồng ông N bà P không trả nợ cho Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L theo thỏa thuận, mà lại tiếp tục đáo hạn khoản vay trên. Việc ông N cho rằng thời điểm đó, do vợ ông bị bệnh nên kinh tế khó khăn, vợ chồng ông không có tiền trả cho Ngân hàng. Tuy nhiên, thời điểm bà P bị bệnh là sau thời điểm hết thời hạn trong hợp đồng đặt cọc. Do đó không thể xem việc bà P bị bệnh là sự kiện bất khả kháng dẫn đến hậu quả ông N, bà P không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Mặt khác người đại diện theo ủy quyền của bà P cho rằng hợp đồng đặt cọc diễn ra khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng không có ý kiến đồng ý của Ngân hàng, nên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu. Xét thấy ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà P đưa ra là không có cơ sở. Bởi lẽ Hợp đồng đặt cọc chỉ là biện pháp để thực hiện nghĩa vụ, mà cụ thể các bên đã thỏa thuận mục đích của Hợp đồng đặt cọc trên là để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Do đó không thể cho rằng việc đặt cọc trên là vô hiệu, các bên đã thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 10 tháng (đã quá thời hạn thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng), nhưng bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông N bà P phải trả cho bà L tiền đặt cọc là 130.000.000đ (do vợ chồng ông N bà P đã trả trước 20.000.000đ tiền đặt cọc) và tiền phạt cọc 150.000.000đ là có cơ sở.

[2.2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bà P về việc không đồng ý nghĩa vụ chịu lãi suất của số tiền vay và chi phí thẩm định, định giá. Xét thấy các bên đương sự đều thừa nhận quá trình vay trả góp đều có tính lãi, đến khi bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn từ ngày 19/6/2018 thì nguyên đơn mới yêu cầu trả lãi trên số nợ gốc 40.000.000đ. Do đó cấp sơ thẩm đã tính lãi 20%/năm đối với số tiền vay 40.000.000đ là phù hợp với Điều 468 Bộ luật dân sự. Riêng chi phí thẩm định, định giá, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu chi phí này là đúng pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này là không chính xác. Cần rút kinh nghiệm.

Từ những lập luận như trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện N.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 147, 148, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328; 466 và 468 Bộ luật dân sự; Khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê N và bà Lê Thị Kim P phải có trách nhiệm trả cho bà Trương Thị L tổng số tiền là: 348.566.000 đồng *(Ba trăm bốn mươi tám triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)*. Gồm:

+ Tiền đặt cọc: 130.000.000 đồng;

+ Tiền phạt cọc: 150.000.000 đồng;

+ Tiền mua đất đưa trước: 15.000.000 đồng;

+ Tiền gốc vay và tiền lãi: 50.666.000 đồng

[Cách tính: Gốc 40.000.000 đồng + (40.000.000 đồng x 20%/năm x 16 tháng)];

+ Tiền trả góp còn nợ: 2.900.000 đồng (không yêu cầu tính lãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.512.000đ do bà L tạm ứng chi phí trước, nên buộc ông Lê N và bà Lê Thị Kim P phải trả lại cho bà L 3.512.000đ *(Ba triệu năm trăm mười hai nghìn đồng)*.

Về án phí:

- Do yêu cầu kháng cáo của ông N, bà P không được chấp nhận nên ông N, bà P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0019907 ngày 30/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

- Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí 8.837.500 đồng mà bà L đã nộp theo Biên lai số 0018676 ngày 10/4/2019 và Biên lai số 0018801 ngày 31/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Buộc ông N, bà P phải chịu 17.428.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 thoả 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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Hưng Dũng