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

Bản án số: 37/2020/DS-PT
Ngày 22 tháng 9 năm 2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Với thành phần Hội đồng xét xử Phc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam.

Ông Đỗ Văn Hiên.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Nga-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 21, 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử Phc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Đức C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phc thẩm số 21/2020/QĐ-PT ngày 21-8-2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trương Thị Ng H, sinh năm 1974, địa chỉ: 10/19 Hai Bà Tr, phường Tây S, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy Ng, địa chỉ: 11 Trần Khánh D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2019), có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Hoài Th, sinh năm 1957, địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Chư T, huyện Đức C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình Qu, sinh năm 1950, địa chỉ: 51A Vạn K, phường Thống Nh, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trương Thị Mỹ Ng, sinh năm 1972, địa chỉ: Số 766 Lê D, phường Thắng L, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức Th, sinh năm 1992, địa chỉ: 11 Trần Khánh D, Tp. P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020), có mặt.

- *Người làm chứng*:

Chị Phạm Thị Hồng Ph, sinh năm 1984, địa chỉ: tổ dân phố 1, thị trấn Chư T, huyện Đức C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1974, địa chỉ: 10/19 Hai Bà Tr, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

* Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài Th

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 01 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức C, thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Trương Thị Ng H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Duy Ng trình bày:

Ngày 01/11/2017 bà Trương Thị Ng H và bà Nguyễn Thị Hoài Th ký hợp đồng đặt cọc để thỏa Thận nhận chuyển nhượng của bà Th lô đất tại khu tái định cư đường quy hoạch D2, đường Nguyễn Lương B, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Giá trị thỏa Thận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: 1.100.000.000 đồng và bà H là người có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền sử dụng đất thay cho bà Th.

Bà H đặt cọc cho bà Th 500.000.000 đồng và cam kết sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng bà H sẽ giao đầy đủ số tiền còn lại là 600.000.000 đồng cho bà Th. Hợp đồng có người làm chứng là bà Trương Thị Mỹ Ng (chị bà H) và chị Phạm Thị Hồng Ph (con bà Th).

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà Th có thỏa Thận thêm về giá trị chuyển nhượng của lô đất. Theo đó, bà H hỗ trợ thêm cho bà Th 30.000.000 đồng. Ngày 01/11/2017, bà H chuyển khoản số tiền này cho bà Th.

Bà H đã trả toàn bộ tiền sử dụng đất thay cho bà Th với số tiền là 337.017.000 đồng.

Đến ngày 09/01/2018 bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau đó, bà H đã yêu cầu bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2017 nhưng bà Th không đồng ý.

Bà H yêu cầu như sau:

(1). Yêu cầu bà Th thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa Thận tại hợp đồng đặt cọc.

(2). Nếu bà Th không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì: Yêu cầu bà Th trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, phạt cọc 500.000.000 đồng, trả 30.000.000 đồng tiền chuyển khoản cho bà Th, trả 337.017.000 đồng tiền Thế sử dụng đất đã đóng thay cho bà Th. Tổng cộng là: 1.367.017.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, giữa bà H và bà Th chưa có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mong muốn của bà H là tiếp tục thực hiện hợp đồng theo như đã thỏa Thận tại hợp đồng đặt cọc nhưng bà Th không đồng ý. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu (1) và giữ nguyên các yêu cầu còn lại (2).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Lê Đình Qu trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hoài Th có 01 thửa đất tái định cư, địa chỉ tại khu Quy hoạch D2, đường Nguyễn Lương Bằng, Tp.P, tỉnh Gia Lai (diện tích 4mx23m). Thửa đất này Thộc diện giao đất có Th tiền sử dụng đất. Lúc đó bà Th cũng chưa nộp tiền sử dụng đất và cũng không biết tiền sử dụng đất phải nộp là bao nhiêu tiền. Bà Th cũng chưa tìm hiểu số tiền sử dụng đất là bao nhiêu. Ngày 01/11/2017, bà H đến nhà bà Th thỏa Thận nhận chuyển nhượng đất này với giá 2,1 tỷ đồng và được bà Th đồng ý. Bà H tạm dùng 1 tỷ để nộp tiền sử dụng đất và số tiền 1,1 tỷ còn lại hai bên thỏa Thuận trong hợp đồng (Việc thỏa Thuận giá chuyển nhượng 2.100.000.000đ là thỏa Thuận miệng, không có chứng cứ chứng minh).

Bà H đưa ra Bản hợp đồng đặt cọc, trong đó thể hiện số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thửa đất là 1,1 tỷ + Tiền sử dụng đất do bên A (bà H) thanh toán. Hai bên thống nhất ký tên vào Hợp đồng đặt cọc, có người làm chứng là bà Trương Thị Mỹ Ng và chị Phạm Thị Hồng Ph. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản.

Trong Hợp đồng đặt cọc thể hiện tại khoản 1.3 Điều 1 có nội dung: "Thời gian đặt cọc thửa đất trên là: bắt đầu từ ngày 01tháng 11 năm 2017 đến ngày 15 tháng 12 năm 2017." Như vậy đây là thời gian để cho bà H đặt cọc tiền chứ

không phải là bà H đưa tiền đặt cọc ngay khi ký kết Hợp đồng đặt cọc.

Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà H không đưa cho bà Th số tiền đặt cọc nào. Ngày 02/11/2017, bà H chỉ chuyển khoản cho bà Th 30.000.000 đồng.

Ngày 18/12/2017, bà Th được UBND thành phố P giao lô đất tái định cư diện tích 92m^2 (4mx23m), vị trí lô đất: lô số 44 Thộc Khu điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất khu phố mới Hoa Lư- Phù Đổng, TP. P, tỉnh Gia Lai theo Quyết định giao đất tái định cư số 2085/QĐ-UBND ngày 18/12/2017 của UBND thành phố P. Cùng ngày 18/12/2017, bà Th ủy quyền bằng văn bản cho bà Trương Thị Mỹ Ng trả tiền sử dụng đất cho Nhà nước lô đất tái định cư lô số 44 nói trên và thực hiện mọi thủ tục có liên quan thay bà Th để bà Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho bà Th. Ngày 09/01/2018, bà Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Ng không giao cho bà Th mà giao cho bà H. Bà Th thừa nhận bà Ng là người đứng về phía bà H (bên đặt cọc), bà Ng đã thanh toán tiền sử dụng đất thay cho bà số tiền 337.017.000 đồng và số tiền này là tiền của bà H.

Bà H là người đã vi phạm cam kết đặt cọc nên bà Th không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời không trả lại 30.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho bà H.

Bà Th đồng ý trả lại bà H 337.017.000 đồng là tiền sử dụng đất do bà H đã thay cho bà Th.

Ngày 23/7/2018, bà Th có đơn yêu cầu bà Ng trả cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 267867 do UBND TP. P cấp cho bà ngày 09/01/2018. Ngày 21/12/2018 và tại phiên tòa, bà Th rút yêu cầu này đối với bà Ng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Mỹ Ng và người đại diện theo ủy quyền, ông Lê Đức Th trình bày:

Ngày 01/11/2017, bà Ng có làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất tái định cư giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoài Th và bên nhận chuyển nhượng là Trương Thị Ng H (em gái bà Ng).

Ngày 18/122017, bà Ng được bà Th ủy quyền để thay bà Th trả tiền sử dụng đất, các khoản phí, lệ phí và các thủ tục liên quan khác để bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất tái định cư, địa chỉ tại khu Quy hoạch D2, đường Nguyễn Lương Bằng, Tp.P, tỉnh Gia Lai và giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Th. Bà Ng đã thực hiện đúng nội dung ủy quyền. Bà Ng đã nộp tiền Thế sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí tổng cộng là: 337.017.000 đồng. Số tiền này là tiền của bà H, do đó, bà không có yêu cầu bà Th trả lại cho bà. Bà có nhận 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 267867 do UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/01/2018

mang tên bà Nguyễn Thị Hoài Th, bà đã giao lại cho bà H.

Người làm chứng chị Phạm Thị Hồng Ph trình bày:

Chị là con của bà Nguyễn Thị Hoài Th. Ngày 01/11/2017, tại nhà bà Th chị có làm chứng việc ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất tái định cư giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Hoài Th và bên nhận chuyển nhượng là Trương Thị Ng H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H không có giao tiền cọc cho bà Th. Chị và bà Th nhiều lần liên lạc tìm gặp bà H để đòi tiền cọc nhưng không được.

Tại Bản án sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 01 tháng 7 năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Đức C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ các Điều 116, 117, 163, 166, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 161, 162, 266, 271, 273, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ng H.

Đình chỉ đối với "Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th trả cho bà Trương Thị Ng H các khoản tiền sau:

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc;

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc;

- 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) bà H đã chuyển khoản ngày 02/11/2017;

- 337.017.000 đồng (Ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng) tiền sử dụng đất bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước thay cho bà Th.

Tổng cộng là: 1.367.017.000 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí giám định, thông báo nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí, thông báo quyền thỏa Thận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 7 năm 2019, bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoài Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

2. Diễn biến tại phiên tòa Phc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng bị đơn chưa nhận tiền cọc 500.000.000đ của nguyên đơn nên không nhất trí bản án sơ thẩm tuyên trả cọc và phạt cọc; xác nhận tại Biên bản kiểm tra việc tiếp cận, giao nộp, công khai chứng cứ ngày 21/12/2018 đã xác định được giọng nói của những người có tiếng nói trong File ghi âm giọng nói phía nguyên đơn cung cấp là đúng nhưng nội dung là ngụy tạo, cắt ghép do không có tiếng nói bà H và phía nguyên đơn chỉ nộp USB mà không nộp điện thoại nên chứng cứ không có giá trị. Xác nhận bà Th chỉ thỏa Thận bán duy nhất mảnh đất đang có tranh chấp và không nhận số tiền 800 triệu của bất cứ ai. Cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn đề nghị hòa giải theo hướng bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn 500 triệu tiền chi phí do thực hiện thủ tục xác lập quyền sử dụng đất, trả cho nguyên đơn 337.017.000đ tiền sử dụng đất phía nguyên đơn đã nộp và 30 triệu đồng nguyên đơn chuyển cho bị đơn. Tổng cộng là 867.017.000đ. Bên nguyên đơn không nhất trí mà yêu cầu tòa tiếp tục xét xử. Do đó, các bên không thỏa Thận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

Đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Mỹ Ng xác nhận có nói chuyện với bà Th trong file ghi âm cùng có mặt bà Th, chị Ph, anh Hùng về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Th. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ng đã chuyển cho bà H để bà H thực hiện hợp đồng với bà Th.

Chị Phạm Thị Hồng Ph xác nhận chị và mẹ chị là bà Th cùng có giọng nói trong File ghi âm giọng nói nhưng vì sao có File ghi âm giọng nói và nói chuyện với ai chị không nhớ. Chị xác nhận mẹ chị cũng hay quên hay nhớ, nói chuyện với ai không biết, từ trước đến nay mẹ chị không nhận số tiền 800 triệu của bất cứ ai.

Ông Nguyễn Mạnh H là chồng bà H xác nhận ông có tiếng nói trong File ghi âm giọng nói kể trên, nguồn gốc File ghi âm là vì bà Th không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đã đặt cọc và hoàn tất các thủ tục như thỏa Thuận nên phía bên ông ghi âm lại để làm bằng chứng, khi ông đưa cho người ủy quyền là ông Ng thì ông Ng đã nhầm lẫn là tiếng bà H nên trước đây mới nói là có tiếng bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn Phc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử Phc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Trương Thị Ng H khởi kiện bà Nguyễn Thị Hoài Th phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tiền chuyển khoản 30.000.0000 đồng và tiền sử dụng đất 337.017.000 đồng. Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện Đức C, tỉnh Gia Lai. Do đó Tòa án nhân dân huyện Đức C thụ lý giải quyết với quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản" là đúng thẩm quyền được qui định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự Phc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Phía nguyên đơn cho rằng khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2017, đã thực hiện việc đưa tiền cọc cho bị đơn 500.000.000 đồng và ngày 2/11/2017 chuyển khoản hỗ trợ thêm cho bị đơn số tiền 30.00.000 đồng và nhận ủy quyền của bị đơn, thực hiện nộp tiền Thế sử dụng đất với số tiền 337.017.000 đồng. Tuy nhiên khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đặt cọc theo Điều 2 tại hợp đồng đặt cọc. Để chứng minh cho việc đã đưa tiền đặt cọc cho bị đơn, nguyên đơn cung cấp 01 file ghi âm giọng nói cho rằng có nội dung bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc của nguyên đơn và yêu cầu tiến hành giám định các giọng nói, dịch thành văn bản đoạn file ghi âm.

Phía bị đơn cho rằng thời gian thực hiện việc đặt cọc được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc "Bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2017 đến ngày 15 tháng 12 năm 2017", việc nguyên đơn chuyển số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 2/11/2017

chính là chuyển tiền đặt cọc cho bị đơn, nguyên đơn được ủy quyền và đã thay bị đơn đóng Thế sử dụng đất, ngoài ra nguyên đơn không đưa bất kì khoản tiền nào khác cho bị đơn. Do nguyên đơn vi phạm việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên bị đơn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng như giao kết giữa hai bên. Đối với file ghi âm giọng nói, bị đơn thừa nhận là giọng nói của mình, tuy nhiên cho rằng nội dung bị cắt xén, chèn giọng nói, không thể hiện nội dung bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc 500 triệu đồng từ nguyên đơn.

Xét nội dung File ghi âm giọng nói có giọng nói của bà Ng, ông Hùng, bà Th, chị Ph đều là những người có liên quan trong việc xác lập hợp đồng đặt cọc, thực hiện các thủ tục xác lập quyền sử dụng đất đối với mảnh đất của bà Th đang có tranh chấp gồm chồng bà H là người nhận chuyển nhượng, bà Th là người chuyển nhượng, bà Ng, chị Ph là những người ký làm chứng, bà Ng cũng là người được ủy quyền thực hiện việc nộp Thế, nhận bìa; nội dung File bà Th có nhắc đến vấn đề "..đưa lại bìa đỏ..."; "...tiền Thế..."; "...tiền em đưa cho chị..."; "...bán với cái giá bây giờ...". Có cở sở xác định file ghi âm giọng nói là việc trao đổi liên quan đến vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được xem xét trong vụ án này.

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng file ghi âm giọng nói bị cắt xén, chèn giọng nói nhưng khi được tòa giải thích việc yêu cầu giám định thì từ chối. ngày 15/6/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã yêu cầu Viện Khoa học hình sự Bộ Công an tiến hành trưng cầu giám định theo nội dung yêu cầu của phía nguyên đơn. Tại kết luận giám định số 191/C09-P6 ngày 25/6/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: "Không phát hiện dấu vết cắt ghép chỉnh sửa nội dung trong các file âm thanh".

Tại phiên tòa Phc thẩm phía bị đơn cho rằng việc cắt ghép, chèn giọng nói là giọng người khác không phải giọng bà H, File không có giọng bà H và phía nguyên đơn không nộp điện thoại là không có giá trị chứng cứ. Tuy nhiên, các giọng nói đã được các bên xác nhận, phía nguyên đơn chứng minh được nguồn gốc File ghi âm còn phía bị đơn luôn cho rằng không nhớ, không biết. File đã được giám định xác định không bị chèn hay cắt ghép, nội dung trên File rõ ràng, không suy diễn từ lời người này sang lời người khác nên lý do kháng cáo này của bị đơn không có căn cứ.

Tại kết luận giám định số 10/C09(P6) ngày 26/3/2019 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công an trích xuất nội dung lời nói của từng người được ghi âm lưu trong USB thành tài liệu chữ viết, thì lời nói của bà Th có nội dung: *"Một em á đưa lại bìa đỏ cho chị, chị hoàn trả lại số tiền cho em, ...Chị sẽ trả lại số tiền cho em đóng Thế bao nhiêu, tiền em đưa cho chị bao nhiêu chị trả lại cho em và chị bồi dưỡng cho em thêm cho ít chục gì đó để cái thời gian tiền của em chị cầm nó lâu 800 triệu đó tiền nó lâu thì chị trả cho em".* Phía bị đơn cho rằng nội dung trên là đang nói với người khác. Tuy nhiên, lại cho rằng phía bị đơn chưa nhận

của bất cứ ai số tiền 800 triệu đồng. Như vậy, nội dung này là đang nói với những người cùng có giọng nói trong File.

Như vậy, nội dung đàm thoại trong file ghi âm thể hiện sau thời gian bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ, cũng là thời điểm các bên phải tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa Thận tại hợp đồng đặt cọc ngày 1/11/2017, cũng thể hiện nội dung bị đơn đã có nhận tiền của nguyên đơn, số tiền 800 triệu tương ứng với số tiền mà nguyên đơn đã thực hiện đối với bị đơn theo hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Đủ cơ sở chứng minh thực tế nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc cho bị đơn, việc bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Không những thế, trong File ghi âm còn có nội dung phía nguyên đơn luôn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên muốn "bù" thêm cho bị đơn "…nếu được tH lượng thêm 300 triệu nữa…" nhưng phía bị đơn, giọng nói bà Th yêu cầu phía nguyên đơn phải trả theo giá bây giờ "…còn nếu không nửa mà em muốn lấy chị bán với cái giá bây giờ…". Như vậy, có thêm căn cứ kết luận phía bị đơn là bên đã vi phạm hợp đồng với mục đích muốn giá cao hơn.

Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng giá thỏa Thận chuyển nhượng thửa đất tái định cư là 2,1 tỷ đồng chứ không phải 1,1 tỷ đồng như nội dung hợp đồng đặt cọc, lý do ghi hợp đồng 1,1 tỷ vì hai bên thỏa Thận bên nguyên đơn giữ lại khoảng 1 tỷ để nộp các khoản tiền cho Nhà nước. Sau đó, phía nguyên đơn đòi trả theo giá ghi trong hợp đồng nên phía bị đơn không đồng ý chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày kể trên là có căn cứ và đúng sự thật. Phía nguyên đơn không đồng ý nội dung này mà cho rằng hai bên chỉ thỏa Thận như đã ký kết. Xét tại mục 1.2 Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ ràng "Giá mua lô đất là: 1,1 tỷ đồng + tiền sử dụng đất do bên A thanh toán cho Nhà nước thay cho bên B…" nên không có việc thỏa Thận giá 2,1 tỷ. Như vậy, trình bày của phía nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp nội dung hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử Phc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài Th, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xét Trong đơn yêu cầu giám định giọng nói, bà H yêu cầu cơ quan giám định là "Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng", nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giám định tại "Viện khoa học hình sự Bộ Công an" và không có văn bản thông báo hay giải thích cho các bên đương sự là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi có kết quả giám định, các bên đương sự không có khiếu nại gì về cơ quan tiến hành giám định, mặc khác hai cơ quan giám định này

đều là các cơ quan có thẩm quyền giám định trong tố tụng dân sự, do đó kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Về chi phí giám định: Do bị đơn kháng cáo nội dung File ghi âm bị cắt ghép mà không đề nghị giám định, phía nguyên đã đề nghị giám định, kết quả giám định File không bị cắt ghép như phía bị đơn trình bày và có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án. Nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự Phc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 1-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản giữa nguyên đơn là bà Trương Thị Ng H với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoài Th

Căn cứ các Điều 116, 117, 163, 166, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 161, 162, 266, 271, 273, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ng H.

Đình chỉ đối với "Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th trả cho bà Trương Thị Ng H các khoản tiền sau:

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc;

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc;

- 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) bà H đã chuyển khoản ngày 02/11/2017;

- 337.017.000 đồng (Ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng) tiền sử dụng đất bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước thay cho bà Th.

Tổng cộng là: 1.367.017.000 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng).

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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí giám định:

Đối với chi phí giám định tại cấp sơ thẩm là 2.000.000 đồng, bà Trương Thị Ng H tự nguyện chịu và nộp đủ

Đối với chi phí giám định tại cấp Phc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải trả cho bà Trương Thị Ng H 2.000.000đ tiền chi phí giám định ở giai đoạn Phc thẩm

3. Về án phí: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải chịu 53.010.510 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước

Bà Trương Thị Ng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị Ng H số tiền 26.805.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai Th tiền tạm ứng án phí số 0002941 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đức C, tỉnh Gia Lai.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự Phc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự Phc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0002372 ngày 19-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức C, tỉnh Gia Lai. Bà Nguyễn Thị Hoài Th đã nộp đủ án phí Phc 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.

4.Bản án Phc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận**:*

- VKSND tỉnh Gia Lai;

- TAND huyện Đức C;

- Chi cục THADS huyện Đức C;

- Công an huyện Đức C;

- Các đương sự;

- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHC THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Hồng

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

BIEÂN BAÛN NGHÒ AÙN

Vào hồi…..giờ…..Pht, ngày …… tháng ……..năm 2020

Tại Phòng nghị án TAND tỉnh Gia Lai

Với hội đồng xét xử Phc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam

Ông Đỗ Văn Hiên

Tiến hành nghị án đối với vụ án :"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản", giữa nguyên đơn chị Trương Thị Ng H với bị đơn Nguyễn Thị Hoài Th

Caên cöù vaøo caùc chöùng cöù vaø taøi lieäu ñaõ ñöôïc xem xeùt taïi phieân toaø; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT VÀ QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1.Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoài Th. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DSST ngày 1-7-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức C, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi tài sản giữa nguyên đơn là bà Trương Thị Ng H với bị đơn là bà Nguyễn Thị Hoài Th

Căn cứ các Điều 116, 117, 163, 166, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 161, 162, 266, 271, 273, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ng H.

Đình chỉ đối với "Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất".

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th trả cho bà Trương Thị Ng H các khoản tiền sau:

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc;

- 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc;

- 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) bà H đã chuyển khoản ngày 02/11/2017;

- 337.017.000 đồng (Ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng) tiền sử dụng đất bà H đã nộp vào ngân sách Nhà nước thay cho bà Th.

Tổng cộng là: 1.367.017.000 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu không trăm mười bảy nghìn đồng).

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 lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

2. Về chi phí giám định:

Đối với chi phí giám địnhn tại cấp sơ thẩm là 2.000.000 đồng, bà Trương Thị Ng H tự nguyện chịu và nộp đủ

Đối với chi phí giám định tại cấp Phc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải trả cho bà Trương Thị Ng H 2.000.000đ tiền chi phí giám định ở giai đoạn Phc thẩm

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

3. Về án phí: Căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải chịu 53.010.510 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước

Bà Trương Thị Ng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Thị Ng H số tiền 26.805.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai Th tiền tạm ứng án phí số 0002941 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Đức C, tỉnh Gia Lai.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự Phc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự Phc thẩm đã nộp là

300.000 đồng theo biên lai số 0002372 ngày 19-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức C, tỉnh Gia Lai. Bà Nguyễn Thị Hoài Th đã nộp đủ án phí Phc thẩm.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

4. 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 Thận 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.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

5.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.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

6. Bản án Phc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi….giờ…..Pht cùng ngày

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**