

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2021/DS-PT.

Ngày 18 - 01 – 2021.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà và chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 348/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 811/TB-TA ngày 03/12/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 09/TB-TA ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tạ Duy Quốc C, sinh năm: 1980.

Bà Lương Thị Thu B, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: Số 13 – 15 BC, Phường A, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Xuân C, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số 602/51E ĐBP, Phường B, quận BT1, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Kim H, Luật sư Phạm Quốc K là Luật sư của Công ty Luật TNHH Khánh An P thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị V, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 1/9 ĐT, Phường T, thành phố ĐL.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Phương Đại N - Văn phòng Luật sư Nguyễn Phương Đại N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Đức T, sinh năm: 1956.

Địa chỉ: Số 1/9 ĐT, Phường T, thành phố ĐL.

2/ Ông Hồ Minh D, sinh năm: 1969.

Bà Lâm Thị Nguyệt H, sinh năm : 1976.

Địa chỉ : B14, khu phố Chattean, PMH, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà H: Bà Hồ Thị V, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số 1/9 ĐT, Phường T, thành phố ĐL.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2020).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị V – Bị đơn; ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông C, bà C, bà V, ông T, ông D, bà H, Luật sư H, Luật sư K, Luật sư N có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Võ Thị Xuân C thì:

Qua bạn bè ông C và bà B được biết bà Hồ Thị V muốn bán nhà và đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL; ngày 17/9/2019 ông C có liên hệ với bà V và được bà V cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB713250 ngày 08/09/2010, cấp cho bốn người gồm ông Nguyễn Đức T, bà Hồ Thị V, ông Hồ Minh D và bà Lâm Thị Nguyệt H. Bà V khẳng định đã được các đồng sở hữu khác ủy quyền cho bà chuyển nhượng tài sản nêu trên và sẽ cung cấp cho ông C hợp đồng ủy quyền sau. Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất giá mua bán nhà và đất nêu trên là 54.000.000.000 đồng.

Bà V đã viết giấy nhận cọc ngày 17/9/2019, nội dung thỏa thuận về tiền cọc, thời hạn thanh toán từng đợt, quyền và nghĩa vụ của các bên, sau đó ông C đã cọc cho bà V 1.000.000.000 đồng.

Thực hiện Giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 nên ngày 19/9/2019 vợ chồng ông C, bà B chuyển vào tài khoản số 9839709 tại Ngân hàng ACB- PGD Maximark cho bà V 10.000.000.000 đồng để thanh toán đợt một. Ngày 11/10/2019, vợ chồng ông C bà B tiếp tục chuyển thêm cho bà V 10.000.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông C bà B đã chuyển cho bà V 21.000.000.000 đồng.

Sau khi nhận tiền, bà V vẫn không cung cấp được cho vợ chồng ông C, bà B hợp đồng ủy quyền của các đồng sở hữu còn lại. Ông C bà B cho rằng bà V có hành vi lừa dối nên Giấy nhận cọc do bà V tự quyết định việc mua bán ngày 17/9/2019 là vô hiệu. Do đó, ngày 17/10/2019 vợ chồng ông C bà B có đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 giữa bà Hồ Thị V ông Tạ Duy Quốc C do bị vô hiệu và buộc bà Hồ Thị V trả lại cho vợ chồng ông C, bà B số tiền 21.000.000.000 đồng đã nhận.

Theo lời trình bày của bị đơn bà Hồ Thị V thì:

Ngày 17/9/2019, ông C có liên hệ với bà và được cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB713250 vào sổ cấp GCN CH00366 ngày 08/09/2010 là đồng sở hữu của vợ chồng bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Đức T và vợ chồng ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H. Bà đã được các đồng sở hữu khác ủy quyền để thực hiện giao dịch nhận cọc, mua bán đối với nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL theo biên bản thỏa thuận ủy quyền ngày 06/9/2019. Do đó, khi ông C có nhu cầu muốn mua nhà và đất nêu trên bà đã thực hiện theo nội dung được ủy quyền để ký giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 với ông Tạ Duy Quốc C để thỏa thuận về việc đặt cọc từng đợt, phương thức thanh toán cho việc chuyển nhượng nhà đất.

Sau khi ký giấy nhận cọc ngày 17/9/2019, anh C đã chuyển cho bà tổng cộng 21.000.000.000 đồng và theo giấy nhận cọc thì ngày 04/12/2019, ông C phải thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là 33.000.000.000 đồng cho bà. Sau khi nhận đủ tiền bà và các đồng sở hữu khác sẽ ra công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho ông C theo đúng nội dung giấy nhận cọc mà hai bên đã cam kết.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu: Hủy Giấy nhận cọc ngày 17/9/2019; buộc bà trả lại số tiền đã nhận cọc là 21.000.000.000 đồng và chấm dứt việc chuyển nhượng nhà và đất tại 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL thì bà không đồng ý, vì cho đến nay bà và các đồng sở hữu khác vẫn thiện chí muốn bán căn nhà nêu trên cho ông C, bên bán không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào mà các bên đã thỏa thuận theo giấy nhận cọc ngày 17/9/2019.

Đề nghị ông C thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 33.000.000.000 đồng và ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà theo như thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 17/9/2019.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T thì:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của vợ là bà Hồ Thị V và không bổ sung gì thêm.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H thì:

Ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà Hồ Thị V và không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C và bà Lương Thị Thu B về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn là bà Hồ Thị V.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 17/9/2019 giữa bà Hồ Thị V và ông Tạ Duy Quốc C vô hiệu.

1.2. Bà Hồ Thị V phải trả lại cho ông Tạ Duy Quốc C bà Lương Thị Thu B số tiền 21.000.000.000đ (hai mươi một tỉ đồng).

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/9/2020, bị đơn bà Hồ Thị V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T có đơn kháng cáo.

Ngày 11/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H có đơn kháng cáo.

Đơn kháng cáo của các đương sự yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H là bà Hồ Thị V vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B là bà Võ Thị Xuân C không chấp nhận kháng cáo và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 24/2020/DS-ST ngày 28/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL theo hướng xử lý số tiền đặt cọc 21.000.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 17/9/2019, bà Hồ Thị V và ông Tạ Duy Quốc C lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 54.000.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc cho bà V tổng cộng 03 lần là 21.000.000.000 đồng. Do trong quá trình thực hiện đặt cọc các bên phát sinh tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H thì thấy rằng:

Ngày 08/9/2010, Ủy ban nhân dân thành phố ĐL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 713250 cho bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H đối với nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL.

Do tài sản này là tài sản chung đồng sở hữu của bà V, ông T, ông D, bà H nên ngày 06/9/2019, ông T, ông D, bà H lập *“Biên bản thỏa thuận ủy quyền”* với nội dung ông T, ông D, bà H ủy quyền cho bà V *“thương thảo giao dịch và nhận cọc chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL, khi công chứng chuyển nhượng chính thức thì cả 4 người sẽ có mặt ra ký tên vào bản công chứng theo quy định của pháp luật”*. Biên bản thỏa thuận ủy quyền trên được bên ủy quyền là ông T, ông D, bà H và bên nhận ủy quyền là bà V ký xác nhận (BL 147).

Căn cứ vào *“Biên bản thỏa thuận ủy quyền”* này thì ngày 17/9/2019, bà Hồ Thị V và ông Tạ Duy Quốc C lập Giấy nhận cọc để chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL với giá thỏa thuận là 54.000.000.000 đồng; Giấy đặt cọc trên được ông C, bà V, ông T ký xác nhận (BL 70).

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C, bà B là bà Võ Thị Xuân C cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C, bà B cho rằng ông C chỉ đặt cọc cho bà V số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 17/9/2019. Số

tiền ông C, bà B chuyển tiền lần 2 vào ngày 19/9/2019 với số tiền 10.000.000.000 đồng; lần 3 là 10.000.000.000 đồng vào ngày 11/10/2019 là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng chứ không phải tiền đặt cọc.

[3.1] Tuy nhiên, căn cứ vào hai giấy “Ủy nhiệm chi” do bà Trương Thị Thu B (vợ ông C) thực hiện tại ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Lâm Đồng – Phòng giao dịch Đà Lạt đều thể hiện nội dung là chuyển tiền đặt cọc đợt hai và đợt 3 để mua nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL chứ không phải là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng, vì tại thời điểm chuyển tiền cọc lần thứ 2 và lần thứ 3 thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên chưa được ký kết.

[3.2] Hơn nữa, tại phiên tòa hôm nay, ông C thừa nhận giấy nhận cọc ngày 17/9/2019, do bà V viết 01 bản giao cho vợ chồng ông giữ bản chính. Ông C xác nhận khi vợ chồng ông chuyển tiền thì bà V cũng có mặt tại ngân hàng và hai bên có thỏa thuận nội dung chuyển tiền tại ngân hàng; sau đó, ông C đem giấy nhận cọc trên đến cho vợ chồng bà V, ông T xác nhận nội dung ngày 19/9/2019 nhận tiền đặt cọc đợt 2 là 10.000.000.000 đồng; ngày 11/10/2019 nhận 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc của căn nhà 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL và giao lại cho vợ chồng ông C, bà B giữ; khi vợ chồng ông T, bà V xác nhận nội dung nhận tiền đặt cọc đợt thứ 2 và 3 mỗi lần 10.000.000.000 đồng thì vợ chồng ông C, bà B cũng đồng ý và không khiếu nại gì.

[3.3] Như vậy, nội dung xác nhận có nhận tiền cọc 02 lần 20 tỷ đồng vào các ngày 19/9/2019 và ngày 11/10/2019 của vợ chồng bà V, ông T đều thể hiện là nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL là phù hợp với nội dung giấy “Ủy nhiệm chi” bà B chuyển tiền cho bà V vào các ngày 19/9/2019 và ngày 11/10/2019 đều thể hiện nội dung là chuyển tiền đặt cọc mua bán nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL, và khi vợ chồng bà V, ông T xác nhận nội dung nhận tiền cọc 2 lần trên với số tiền 20.000.000.000 đồng thì vợ chồng ông C, bà B cũng đồng ý với xác nhận của vợ chồng ông T, bà V là tiền đặt cọc.

[4] Do đó, có căn cứ xác định toàn bộ số tiền 21.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông C, bà B chuyển cho vợ chồng bà V, ông T đều là tiền đặt cọc để mua nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL.

[5] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C, bà B là bà Võ Thị Xuân C cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông C đã nhiều lần yêu cầu bà V cho xem giấy ủy quyền của các đồng sở hữu nhưng bà V không cho xem, bà V có hành vi lừa dối và bà V cũng không đủ thẩm quyền để chuyển nhượng nhà đất trên nên ông C, bà B đã quyết định không mua nữa thì thấy rằng:

[4.1] Tại “Giấy nhận cọc” đề ngày 17/09/2019 (BL 70) thể hiện nội dung “*Khi nhận đủ số tiền 54.000.000.000 VNĐ (Năm mươi bốn tỷ đồng) thì bốn người đồng sở hữu trên giấy chứng nhận nhà đất ra công chứng sang tên cho ông Tạ Duy Quốc C*”. Giấy đặt cọc trên được chính ông Tạ Duy Quốc C ký xác nhận. Do đó, có cơ sở khẳng định bản thân ông C cũng biết được nhà đất trên là tài sản đồng sở hữu của bà V, ông T, ông D, bà H và việc ông với bà V ký hợp đồng đặt

cọc ngày 17/9/2019 cũng như thanh toán số tiền đặt cọc 21.000.000.000 đồng là dựa trên “Biên bản thỏa thuận ủy quyền” ngày 06/9/2019.

[4.2] Hơn nữa, sau khi ông C và bà V ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông D, bà H tiếp tục lập “Giấy ủy quyền” có nội dung “ ...Bên ủy quyền: ông Hồ Xuân Du, sinh năm 1969, bà Lâm Nguyệt Hằng, sinh năm 1976; cùng TT tại địa chỉ số: 14 đường Nội khu Chateau 3, phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bên được ủy quyền bà Hồ Thị V. Nội dung quyền: Bên ủy quyền cho bên được ủy quyền ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc nhà và đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BB 713250 do UBND thành phố ĐL cấp ngày 08/9/2010; thời gian ủy quyền kể từ ngày 28/9/2019 cho đến ngày 27/9/2020” Giấy ủy quyền trên được ông D, bà H ký xác nhận (BL 71 – 72).

[4.3] Mặt khác, ngày 18/10/2019 ông D, bà H, ông T, bà V lập “Bản cam kết” với nội dung “ ...Bà Hồ Thị V, người đồng sở hữu căn nhà, ký thỏa thuận nhận cọc và bán căn nhà số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL cho ông Tạ Duy Quốc C, sinh năm 1979, CMND số 025372018 CA TPHCM cấp lập ngày 17/9/2019 đã được sự nhất trí của các đồng chủ sở hữu căn nhà. Chúng tôi cũng thống nhất ủy quyền để bà Hồ Thị V nhận tiền đặt cọc của ông C theo tiến độ đã thỏa thuận.

Các đợt nhận tiền cọc bà Hồ Thị V đều thông báo lại cho các đồng chủ sở hữu biết, cụ thể:

Đợt 1 vào ngày 17/9/2019: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Đợt 2 vào ngày 19/9/2019: 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Đợt 3 vào ngày 11/10/2019: 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Chúng tôi khẳng định không có ý kiến gì khác so với bản thỏa thuận nhận cọc và bán căn nhà trên cho ông Tạ Duy Quốc C, cụ thể ngày 04/12/2019 khi ông C thanh toán hết số tiền còn lại (33.000.000.000đ – ba mươi ba tỷ đồng) cả 4 đồng sở hữu căn nhà sẽ ra công chứng để thực hiện lập thủ tục sang tên chủ sở hữu nhà cho ông C, đồng thời giao bản chính giấy tờ nhà cho người mua. Nếu bên nào vi phạm sẽ phải chịu phạt theo quy định của bản thỏa thuận”. Bản cam kết trên được ông D, bà H, ông T, bà V ký xác nhận (BL 63).

[4.4] Bên cạnh đó, trong quá trình các bên ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, quyền và nghĩa vụ của ông T, vợ chồng ông D, bà H không đối lập nhau. Các đồng sở hữu nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL cũng đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông C, bà B; để thuận tiện cho việc chuyển nhượng thì ông D, bà H, ông T đã lập “Hợp đồng ủy quyền” cho bà V được quyền chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên (bao gồm cả việc nhận ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng) đối với phần hoặc toàn bộ phần quyền sở hữu, sử dụng đất, tài sản gắn

liên với đất của bên A (ông D, bà H ông T) đối với bất động sản nêu trên. Đồng thời, bên B (bà V) được toàn quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ giao dịch trên theo quy định của pháp luật”. Hợp đồng ủy quyền trên được Văn phòng công chứng Phạm Lan A công chứng ngày 12/12/2020, số công chứng 6973, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; nhưng vợ chồng ông C, bà B không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về ông C, bà B nên ông C, bà B phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 21.000.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận tại “Giấy nhận cọc” ngày 17/9/2019 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[5] Đối với việc ông C cũng như người đại diện theo ủy quyền là bà C và như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông C, bà B cho rằng bà V vi phạm cam kết vì theo giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 các bên thỏa thuận ngày 04/12/2019 ông C thanh toán hết số tiền còn lại 33.000.000.000 đồng thì 04 người đồng sở hữu nhà đất trên phải ra công chứng sang tên cho ông C nhưng tại thời điểm ngày 04/12/2019 bà V lại đi nước ngoài nên việc chuyển nhượng là không thể thực hiện được thì thấy rằng:

[5.1] Do có công việc cần giải quyết ở nước ngoài nên ngày 02/11/2019, bà Hồ Thị V đã thực hiện việc ủy quyền cho ông Nguyễn Đức T (chồng bà V) để toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL cho vợ chồng ông C, bà B; hợp đồng ủy quyền trên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đoàn Quang L.

[5.2] Trên cơ sở đó, ngày 01/12/2019 ông T nhắn tin báo cho ông C; đến ngày 02/12/2019, ông T đã có văn bản Thông báo cho ông C đến ngày 04/12/2019 phải có mặt tại Văn phòng công chứng để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL theo đúng thỏa thuận nhưng ông C, bà B không thực hiện. Ông T đã thực hiện đúng cam kết và ngày 04/12/2019 ông T, ông D, bà H đã có mặt tại Văn phòng công chứng Phạm Lan A để làm phiếu yêu cầu công chứng có xác nhận của ông Nguyễn Anh Tăng là nhân viên của Văn phòng công chứng Phạm Lan A.

[5.3] Hơn nữa, việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc chỉ là căn cứ để xác lập hợp đồng theo quy định và các bên cam kết trong giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 là ngày 04/12/2019 thì ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại 33.000.000.000 đồng thì các bên sẽ ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; nhưng mới đến ngày 17/10/2019 (*Chưa đến ngày hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng*) ông C, bà B đã khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà V là trái với ý chí tự nguyện thỏa thuận ban đầu giữa các bên.

[5.4] Mặt khác, tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông D, bà H xác nhận sau mỗi lần bà V nhận tiền đặt cọc thì bà V đều thông báo và chuyển tiền vào tài khoản số 9839709 của ông Hồ Đức D tại ngân hàng; hiện nay vợ chồng ông D, bà H cũng như vợ chồng bà V, ông T vẫn yêu cầu vợ chồng ông C, bà B thanh toán số tiền còn lại 33.000.000.000 đồng và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL theo quy định của pháp luật.

[5.5] Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Với quy định trên thì thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng không quy định bắt buộc phải thực hiện việc công chứng đối với hợp đồng đặt cọc. Do đó, các bên phải thực hiện đúng cam kết đã ký kết tại giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 nhưng vợ chồng ông C, bà B không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 9/27 Lê Hồng P, Phường B, thành phố ĐL là lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông C, bà B nên vợ chồng ông C, bà B phải chịu mất số tiền đặt cọc 21.000.000.000 đồng.

[5.6] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các giấy ủy quyền trên không đúng quy định của pháp luật vì không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 55 Luật công chứng là không phù hợp với ý chí nguyên vọng của các đồng sở hữu tài sản cũng như ý chí nguyên vọng đặt cọc nhận chuyển nhượng tài sản trên của ông C; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà B để buộc bà V trả lại cho ông C, bà B số tiền 21.000.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V.

[6] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C, bà B là bà C yêu cầu thực hiện giám định chữ ký, chữ viết của bà Hồ Thị V, ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D và bà Lâm Thị Nguyệt H tại Biên bản thỏa thuận ủy quyền đề ngày 06/9/2019 với mục đích xác định thời điểm Biên bản thỏa thuận ủy quyền trên được lập trước hay sau Giấy nhận cọc ngày 17/9/2019 và Giấy ủy quyền năm 2019 (không đề ngày, tháng) được ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H ký có nội dung “Thời hạn ủy quyền 01 năm, kể từ ngày 28/9/2019 cho đến ngày 27/9/2020” thì thấy rằng:

[6.1] Căn cứ Công văn số: 2966/C54-P5 ngày 29/11/2017 của Viện Khoa học hình sự - Tổng cục Cảnh sát, Bộ Công an về việc cung cấp thông tin về trung tâm giám định thì hiện nay Viện khoa học hình sự chưa giải quyết được yêu cầu giám định về tuổi mực.

[6.2] Hơn nữa, theo quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật giám định tư pháp thì Tổ chức giám định tư pháp công lập về kỹ thuật hình sự chỉ bao gồm:

a) Viện khoa học hình sự thuộc Bộ Công an;

- b) Phòng kỹ thuật hình sự thuộc Công an cấp tỉnh;
- c) Phòng giám định kỹ thuật hình sự thuộc Bộ Quốc phòng.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 13/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/10/2019 “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng” đối với số tiền 198.000.000 đồng của bà Hồ Thị V, số tài khoản 98939709 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông C, bà B không được chấp nhận nên Tòa án cấp phúc thẩm cần hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 13/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Đồng thời, hoàn trả cho vợ chồng ông C, bà B số tiền 100.000.000 đồng đã nộp vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng (nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 11/2019/QĐ-BPBD ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL) là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H để sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B là có căn cứ.

[8] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Buộc nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B phải chịu 129.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Hồ Thị V và chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T, ông Hồ Minh D, bà Lâm Thị Nguyệt H. Sửa bản án sơ thẩm. Xử:

2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019 giữa bà Hồ Thị V và ông Tạ Duy Quốc C vô hiệu.

3- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B về việc yêu cầu bà Hồ Thị V trả lại số tiền nhận đặt cọc 21.000.000.000 đồng.

4- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 13/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL. Hoàn trả cho ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B số tiền 100.000.000 đồng đã nộp vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Lâm Đồng (nộp theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 11/2019/QĐ-BPBD ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố ĐL).

5- Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B phải chịu 129.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 64.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012694 ngày 24/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL. Ông Tạ Duy Quốc C, bà Lương Thị Thu B còn phải nộp thêm số tiền 64.500.000 đồng.

6- Về án phí phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Hồ Thị V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003078 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003079 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

- Hoàn trả cho ông Hồ Minh D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003080 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

- Hoàn trả cho bà Lâm Thị Nguyệt H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003081 ngày 01/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố ĐL.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND Tp. ĐL;
- CCTHADS Tp. ĐL;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (06);
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng - Huỳnh Châu Thạch

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng - Huỳnh Châu Thạch

Bùi Hữu Nhân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng - Huỳnh Châu Thạch

Bùi Hữu Nhân

