

Bản án số: 38/2019/DSPT

Ngày 24/6/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Phương và bà Dương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2018/TLPT - DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2019/QĐ - PT ngày 03 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Th, sinh năm 1969;

Hộ khẩu thường trú: Tổ 2 - Phường TL - thành phố TN - tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Q, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư AT - Số nhà 73, đường TD, tổ 18, phường TD, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên. Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2019 (ông Quang có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Văn phòng Luật sư AT - Số nhà 73, đường Túc Duyên, tổ 18, phường TD, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Anh V, sinh năm 1977;

Hộ khẩu thường trú: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

2.2 Chị L, sinh năm 1978; (vợ anh Viên)

Hộ khẩu thường trú: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh H, sinh năm 1975;

Hộ khẩu thường trú: Thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.

Hiện tạm trú tại: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt tại phiên tòa).

3.2 H, sinh năm 1976; (vợ anh Hưng).

Hộ khẩu thường trú: Thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.

Hiện tạm trú tại: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên. (vắng mặt tại phiên tòa).

4. Người làm chứng:

4.1 Chị Th1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4.2 Chị L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4.3 Anh S, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tiểu khu DTM, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt tại phiên tòa).

4.4 Anh C, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Th trình bày: Do có mối quan hệ quen biết với vợ chồng anh V, chị L. Ngày 15/02/2016, tại gia đình anh V và chị L hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mục đích là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 02 cây xăng trên đất.

Bên chuyển nhượng là anh v và chị L (Bên A). Bên nhận chuyển nhượng là chị Th (Bên B).

Nội dung thỏa thuận: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B 02 khu vực đất cụ thể như sau:

Khu thứ nhất: Gồm các thửa đất số 73; 330, thuộc tờ bản đồ số 48, diện tích 176 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL241821 cấp ngày 22/4/2009 của UBND huyện ĐH; Thửa 329; tờ bản đồ số 48, diện tích 80m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 241820 cấp ngày 22/4/2009 của UBND huyện ĐH đều mang tên bên A. Trên khu vực đất này có toàn bộ công trình là cửa hàng xăng dầu đang hoạt động và toàn bộ công trình phụ.

Khu thứ hai: Thửa đất số 233, tờ bản đồ số 102, diện tích 415,5m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP746885 cấp ngày 09/7/2004 mang tên bên A. Trên khu vực đất này có toàn bộ công trình là cửa hàng xăng dầu đang hoạt động và toàn bộ công trình phụ.

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng khu vực thứ nhất 01 tỷ đồng. Khu vực thứ 02 là 300.000.000^d. Bên B đặt cọc cho bên A khu vực thứ nhất 500.000.000^d, khu vực thứ hai là 250.000.000^d. Thời hạn thực hiện hợp đồng là 03 tháng. Trong thời hạn này anh V và chị L dùng số tiền đặt cọc để trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp, đồng thời xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 02 cây xăng ở 02 khu vực như đã nêu. Hết thời hạn anh V và chị L không thực hiện nên chị khởi kiện yêu cầu anh V, chị L phải trả 750.000.000^d đã đặt cọc và 2.250.000.000^d phạt cọc. Tổng số 03 tỷ đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Trước khi lập hợp đồng ngày 15/02/2016 thì ngày 28/11/2015, giữa chị với anh V, chị L đã lập hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng số 1 tỉnh Thái Nguyên. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2015, chị đặt cọc cho anh V và chị L số tiền 2.000.000.000^d (Hai tỷ đồng), các bên thỏa thuận bên ngoài là sẽ thực hiện ngay hợp đồng, nhưng vì hợp đồng trên không có thỏa thuận về thời hạn giao dịch, chị có nói nhiều lần với anh V, chị L nhưng anh V và chị L không thực hiện giao dịch nên chị không tin tưởng lắm, lúc đó chị thấy nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng đó thì chỉ có chị bị thiệt, nếu hủy hợp đồng thì chị bị mất tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000^d (Hai tỷ đồng), còn không hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2015, thì không biết đến bao giờ chị mới nhận được tài sản chuyển nhượng. Vì vậy, chị đã chủ động đề nghị phía anh V, chị L hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2015 và lập lại hợp đồng đặt cọc mới ngày 15/02/2016. Trước khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016, giữa chị và anh V, chị L có viết giấy tờ thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2015 và dự định sau đó sẽ xuống phòng công chứng để hủy bỏ hợp đồng công chứng ngày 28/11/2015. Nhưng vì công việc bận nên ngày 23/5/2016 chị và anh V, chị L mới đi làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng công chứng ngày 28/11/2016. Chị khẳng định hợp đồng không được thực hiện là do lỗi của anh V và chị L. Chị yêu cầu anh V và chị L phải hoàn trả số tiền 750.000.000^d và 2.250.000.000^d phạt cọc. Tổng số tiền chị yêu cầu anh V và chị L phải trả cho chị là 03 tỷ đồng.

Bị đơn anh V và chị L trình bày: Ngày 15/02/2016 vợ chồng anh có ký hợp đồng đặt cọc để bán 02 cây xăng cho chị Th. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 có ghi vợ chồng anh chị đã nhận tiền đặt cọc của chị Th là 750.000.000^d. Tuy nhiên vợ chồng anh không được nhận khoản tiền như đã ghi trong hợp đồng. Anh khẳng định việc ký 02 hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho

khoản tiền vay của vợ chồng anh với chị Th số tiền 550.000.000^d, thời điểm vay là tháng 02/2016, lãi xuất thỏa thuận là 2.500^d/01 triệu/01ngày. Vợ chồng anh đã trả lãi đến ngày 16/5/2016. Ngày 15/02/2016 vợ chồng anh có được ký Hợp đồng đặt cọc với chị Th với lý do là chị Th bảo cho vợ chồng anh vay thêm tiền là 200.000.000^d. Sau khi ký vào tờ hợp đồng do chị Th lập, thì chị Th đã không giao tiền. Thực tế hợp đồng được lập ngày 15/5/2016 không phải 15/02/2016.

Nay chị Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải trả số tiền đã đặt cọc và phạt cọc. Tại Tòa án cấp sơ thẩm sau khi thương lượng với chị Th vợ chồng anh nhất trí trả cho chị Th số tiền 750.000.000^d, và số tiền phạt cọc 30.000.000^d.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 28/11/2015 có làm thủ tục công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Thái Nguyên, về bản chất cũng là tại thời điểm đó vợ chồng anh có vay tiền của chị Th với số tiền là 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng), chị Th bảo lập hợp đồng đặt cọc để vay tiền nên vợ chồng anh nhất trí, đến ngày 23/5/2016 các bên đã làm thủ tục hủy hợp đồng đặt cọc đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh H (anh H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị H1) trình bày:

Ngày 08/8/2015 anh có nhận chuyển nhượng của anh V và chị L 01 cây xăng và công trình phụ kèm theo tại Thôn 2, xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nơi xây dựng cây xăng gồm 03 thửa đất, gồm: Thửa 73, thửa 330 thuộc tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính xã Phú Tiến, 02 thửa đất trên là loại đất nông nghiệp, diện tích 176 m²; thửa 329 thuộc tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính xã PT, thửa đất trên là loại đất thổ cư, diện tích 80 m². Cây xăng và công trình phụ kèm theo anh nhận chuyển nhượng từ anh V, chị L gồm 04 cột bơm, trong đó có 02 cột bơm xăng và 02 cột bơm dầu; 01 nhà xây lợp tấm lợp pro xi măng; 01 bếp lợp tôn và công trình phụ kèm theo; 02 bể chứa xăng dầu xây chìm. Khi chuyển nhượng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và mang ra UBND xã PT để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng tại thời điểm đó tài sản (quyền sử dụng đất) thỏa thuận chuyển nhượng anh V và chị L đang thế chấp tại Ngân hàng nên UBND xã PT không xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng của anh mà chỉ làm cho 01 trích lục sơ đồ các thửa đất nêu trên. Tổng giá trị các tài sản mà anh V, chị L chuyển nhượng cho anh có giá trị là 2.800.000.000^d (Hai tỉ, tám trăm triệu đồng), số tiền trên anh đã thanh toán hết cho anh V và chị L. Ngoài ra anh với anh V, chị L có lập thêm hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/12/2015, 01 giấy cam kết vào ngày 10/8/2015 và 01 hợp đồng vay tiền vào ngày 15/12/2015. Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2015 có nội dung là anh đặt cọc cho anh V và chị L số tiền 2.800.000.000^d (Hai tỉ, tám trăm triệu đồng), để mua cửa hàng xăng dầu và nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên. Giấy vay tiền lập ngày 15/12/2015 tại phòng công chứng số 1 Tỉnh Thái Nguyên; Nội dung là anh V và chị L vay của

anh số tiền 2.800.000.000^d (Hai tỉ, tám trăm triệu đồng); Khi lập hợp đồng vay tiền, hai bên không thỏa thuận về lãi suất, chỉ thỏa thuận thời hạn trả tiền là đến ngày 15/9/2016, anh V và chị L phải trả toàn bộ cho anh số tiền trên. Còn giấy cam kết lập ngày 10/8/2015, nội dung là anh V và chị L tại thời điểm đó đang dùng tài sản mà anh V và chị L có ý định chuyển nhượng cho anh để thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần CT Việt Nam, anh V và chị L cam kết đến khi đáo hạn Ngân hàng, anh V và chị L sẽ làm toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã PT và tài sản trên đất (Cây xăng) cho anh. Về hợp đồng vay tiền và hợp đồng đặt cọc thực chất chỉ là một, hôm đó anh với anh và chị L xuống phòng công chứng để làm hợp đồng vay tiền, sau đó về nhà lại lập hợp đồng đặt cọc để cho chắc chắn.

Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, chị Th đã rút yêu cầu ủy quyền đối với anh S, đồng thời ủy quyền cho ông Q. Chị H2 đã rút ủy quyền đối với anh H1 và tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Q trình bày: Ngày 15/02/2016 vợ chồng anh V và chị L ký hợp đồng đặt cọc với chị Th là có thật. Khi tham gia ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi, trách nhiệm dân sự. Hợp đồng này chỉ để thay thế cho hợp đồng đặt cọc giữa chị Th và vợ chồng anh V, chị L ngày 28/11/2015. Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 chị Th đã ký với anh V và chị L không được thực hiện. Nay ông yêu cầu anh V và chị L phải có trách nhiệm trả lại cho chị Th số tiền đã nhận đặt cọc 750.000.000^d như hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên ngày 15/02/2016 và 30.000.000^d tiền phạt cọc. Tổng số tiền anh V và chị L phải trả cho chị Th 780.000.000^d (bảy trăm tám mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh V khẳng định: Do mối quan hệ quen biết từ trước vợ chồng anh đã nhiều lần vay tiền của chị Th để làm vốn kinh doanh và cũng đã trả chị Th nhiều lần. Nay anh xác định vợ chồng anh chỉ còn nợ chị Th số tiền 550.000.000^d, chị Th yêu cầu vợ chồng anh phải trả cho chị Th số tiền 750.000.000^d tiền đặt cọc ngày 15/02/2016 và 30.000.000^d tiền phạt cọc. Anh không đồng ý trả số tiền như chị Th đã yêu cầu. Vì vợ chồng anh không được nhận bất cứ khoản tiền nào như chị Th đã khởi kiện, Hợp đồng đã ký không phải tại nhà anh, mà là tại nhà chị Th (phường TT, thành phố TN), ngày, tháng, năm ghi trên hợp đồng là 15/02/2016, nhưng thực chất vợ chồng anh được chị Th đưa cho ký để vay tiền là ngày 23/5/2016.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh H1, chị H2 trình bày: Anh và chị H2 không yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này. Lý do là hợp đồng đặt cọc giữa chị Th và anh V, chị L ký không liên quan và không có ảnh hưởng gì tới quyền lợi của anh chị. Ngoài ra giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh V còn ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/12/2015 để bảo đảm cho việc vợ chồng anh V phải thực

hiện việc chuyển nhượng và hợp đồng vay tiền cũng vào ngày 15/12/2015 vợ chồng anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người làm chứng chị Th1 khai: Chị có quen biết với anh V, chị L và chị Th. Quá trình làm việc tại Tòa án, anh V và chị L khai chị có được chứng kiến việc chị Th, anh V và chị L ký hợp đồng đặt cọc tại nhà chị Th vào khoảng tháng 5/2016 là không đúng, chị có gặp anh V, chị L tại nhà chị Thủy nhưng không biết anh V, chị L ở đó làm gì.

Anh S khai: Ngày 08/8/2015 tại nhà anh V, thôn 2, xã PT, huyện ĐH anh có được chứng kiến việc vợ chồng anh V, chị L bán đất và tài sản trên đất là cây xăng tại thôn 2, xã PT, huyện ĐH cho vợ chồng anh H1, chị H2 với giá 2,8 tỉ đồng. Tại đây anh H1 và chị H2 đã giao tiền cho anh V, chị L có sự chứng kiến của anh và chị Ly. Việc mua bán có được lập hợp đồng, bên bán (anh L, V) và bên mua (anh H1, chị H2) đã ký đầy đủ, ngoài anh ra còn có chị Ly đều ký vào hợp đồng với tư cách là người chứng kiến. Ngày 10/8/2015 cũng tại cây xăng thôn 2 xã PT, huyện ĐH, bên bán, bên mua và người chứng kiến là anh và chị Ly còn ký thêm 01 bản cam kết về việc thực hiện việc chuyển nhượng.

Chị Ly khai: Ngày 08/8/2015 tại nhà anh V, thôn 2, xã PT, huyện ĐH chị có được chứng kiến việc vợ chồng anh V, chị L bán đất và tài sản trên đất là cây xăng tại thôn 2, xã PT, huyện ĐH cho vợ chồng anh H1, chị H2 với giá 2,8 tỉ đồng. Tại đây anh H1 và chị H2 đã giao tiền cho anh V, chị L có sự chứng kiến của chị và anh S. Việc mua bán có được lập hợp đồng, bên bán (anh L, V) và bên mua (anh H1, chị H2) đã ký đầy đủ, ngoài ra chị và anh S còn ký vào hợp đồng với tư cách là người chứng kiến. Ngày 10/8/2015 cũng tại cây xăng thôn 2 xã PT, huyện ĐH, bên bán, bên mua và người chứng kiến là chị và anh S còn ký thêm 01 bản cam kết về việc thực hiện việc chuyển nhượng.

Với nội dung nêu trên tại bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 358; Điều 122; 127; 129; Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điểm b khoản 1 Điều 24; Pháp lệnh về án phí, lệ phí toà án năm 2009;

1. Bác yêu cầu khởi kiện của chị Th về việc đòi lại anh V và chị L hoàn trả số tiền 750.000.000^d (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc ngày 15/02/2016 và 30.000.000^d (Ba mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 giữa chị Th với anh Nguyễn Quang Viên và chị L là vô hiệu.

2. Về án phí: Chị Th phải chịu 35.200.000^d (Ba mươi lăm triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0017609 ngày 28/6/2016 của Chi cục Thi hành án huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. Chị Th còn phải nộp 16.450.000^d (Mười sáu triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2018 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của chị TH và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 09/11/2018 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên có quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT - VKS - DS. Tại quyết định kháng nghị có nêu: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 giữa chị Thủy và vợ chồng anh Viên được xác lập giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền nên hợp đồng đó vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nhưng lại không giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có việc chị Th giao cho vợ chồng anh V tiền đặt cọc 750.000.000đ là chưa phản ánh đúng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cụ thể buổi thương lượng ngày 14/7/2016 tại Tòa án vợ chồng anh V nhất trí trả cho chị Th tiền đặt cọc 750.000.000đ và tiền phạt cọc 30.000.000đ thì trong trường hợp này Tòa án phải lập biên bản hòa giải thành để giải quyết vụ án. Do vậy kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi kháng cáo, chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh toán trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 750.000.000đ, không yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc 30.000.000đ như tại buổi thương lượng ngày 14/7/2016 tại Tòa án cấp sơ thẩm nữa. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng nghị chỉ đính chính sửa ngày 15/7/2016 thành ngày 14/7/2016.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại cấp phúc thẩm bị đơn là vợ chồng anh V, chị L cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh H1, chị H2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do vì vậy căn

cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thấy rằng: Vợ chồng anh V và chị L là chỗ thân quen nhau vì vậy chị Th và vợ chồng anh V có cho nhau vay tiền nhiều lần và cũng đã trả nhau tiền nhiều lần là đúng thực tế, vì cả vợ chồng anh V cũng như chị Th đều công nhận điều đó. Xét yêu cầu khởi kiện của chị Th buộc vợ chồng anh V phải trả lại cho chị số tiền đặt cọc 750.000.000đ và tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 thì thấy rằng: Tại thời điểm hai bên thiết lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/02/2016 theo chị Th mục đích để chị mua các thửa đất và tài sản trên đất của vợ chồng anh V, còn vợ chồng anh V thì cho rằng vợ chồng anh không có ý định bán nhà đất và tài sản trên đất như chị Th khởi kiện mà thực chất đây là quan hệ vay mượn tiền của nhau. Vợ chồng anh có vay của chị Th và còn nợ chị Th 550.000.000đ, do cần thêm tiền làm ăn vì vậy vợ chồng anh có đặt vấn đề vay thêm chị Th 200.000.000đ, chị Th đồng ý nhưng chị Th nói phải viết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Th thì chị Th mới cho vay, vợ chồng anh đồng ý và ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 nhưng khi ký xong vợ chồng anh không nhận được 200.000.000đ như chị Th đã hứa, nay chị Th khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh phải trả số tiền trong hợp đồng đặt cọc 750.000.000đ và tiền phạt cọc thì anh chị không nhất trí mà chỉ đồng ý trả 550.000.000đ còn nợ chị Th và lãi suất theo quy định của pháp luật. Trước hết xét về hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 có phù hợp với các quy định của pháp luật hay không? Thấy rằng: Ngày 08/8/2015 anh V và chị L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H và chị H đối với các thửa đất số 73; 330, thuộc tờ bản đồ 48, diện tích 176 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL241821 do UBND huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/4/2009 và thửa số 329, tờ bản đồ số 48, diện tích 80m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AL 241820 ngày 22/4/2009 của UBND huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên, tài sản gắn liền với đất là nhà cấp IV cây xăng. Địa chỉ thửa đất tại xã PT, huyện ĐH, tỉnh Thái Nguyên với giá 2,8 tỷ đồng, tuy hợp đồng chuyển nhượng này không được công chứng và chứng thực nhưng thực tế anh H và chị H đã tổ chức kinh doanh xăng dầu từ đó cho đến nay. Như vậy toàn bộ nhà đất và tài sản trên đất vợ chồng anh V đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H vào ngày 08/8/2015 nhưng sau đó vẫn tài sản này vợ chồng anh V lại thiết lập một hợp đồng đặt cọc với chị Th vào ngày 15/02/2016 với mục đích chuyển nhượng toàn bộ nhà đất và tài sản trên đất cho chị Th, do đó ngay từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc với chị Th thì hợp đồng đặt cọc này đã vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, vì tài sản này đã được chuyển nhượng cho người khác (anh H1, chị H2), mặt khác khi ký kết hợp đồng đặt cọc giữa chị Th và vợ chồng anh V thì khối tài sản nhà đất này đã được vợ chồng anh V thế chấp vào Ngân hàng ngày 29/10/2015. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp

đồng đặt cọc giữa chị Th và vợ chồng anh V vô hiệu là đúng nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bác đơn khởi kiện của chị Th là thiếu sót. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chính vợ chồng anh V cũng thừa nhận anh còn nợ chị Th 550.000.000đ và có vay thêm chị Th 200.000.000đ thành 750.000.000đ và hai bên thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc mua nhà đất ngày 15/02/2016, ngoài ra tại buổi thương lượng ngày 14/7/2016 vợ chồng anh V đã nhất trí trả cho chị Th 750.000.000đ và 30.000.000đ tiền phạt cọc. Như vậy có thể khẳng định vợ chồng anh V đã nhận của chị Th 750.000.000đ vào ngày 15/02/2016 là có thật, do vậy cần buộc vợ chồng anh V phải trả cho chị Th số tiền 750.000.000đ là có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên không thể có việc phạt hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của chị Th được. Lỗi gây nên hợp đồng vô hiệu do cả hai bên có lỗi như nhau nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào, cần trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị Th chỉ yêu cầu vợ chồng anh V trả cho chị Th số tiền 750.000.000đ và không tính lãi, cũng như không tính tiền phạt cọc, đây là sự tự nguyện của đương sự không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội nên cần được ghi nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh thấy rằng: Vợ chồng anh V tại buổi thương lượng ngày 14/7/2016 với chị Th, thì vợ chồng anh V nhất trí trả cho chị Th 750.000.000đ và 30.000.000đ tiền phạt cọc. Như vậy vợ chồng anh V thừa nhận có được vay của chị Th 750.000.000đ được hai bên thiết lập bằng hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016, do vậy cần buộc vợ chồng anh V trả lại cho chị Th 750.000.000đ là có căn cứ. Do vậy cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh sửa bản án sơ thẩm là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Thủy cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi chính vợ chồng anh V cũng thừa nhận có được nhận số tiền đặt cọc 750.000.000đ của nguyên đơn và tại buổi thương lượng ngày 14/7/2016 tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bị đơn nhất trí trả lại nguyên đơn 750.000.000đ và tiền phạt cọc 30.000.000đ. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 750.000.000đ mà bị đơn đã nhận là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của người được ủy quyền của chị Th và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 358, 122, 127, 129 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Th và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, sửa bản án sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

1. Buộc vợ chồng anh V và chị L phải trả số tiền 750.000.000^d (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) cho chị Th.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2016 giữa chị Th với anh V và chị L vô hiệu.

3. Về án phí: Chị Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0017609 ngày 28/6/2016 và biên lai thu số 0018240 ngày 31/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên. Anh V, chị L phải chịu 34.000.000đ (ba mươi tư triệu đồng) án phí dân sự.

Trở lại 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b, và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Định Hóa;
- Chi cục THADS huyện Định Hóa;
- VP - TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế

