

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 113/2020/DS-PT

Ngày: 01 – 6 – 2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh;

Bà Đinh Thị Tuyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang; Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS ngày 15/01/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 100/2020/QĐ-PT ngày 16/03/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã E, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Bà Lương Thị Hồng S, sinh năm 1978 (có mặt).

Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 484/11 đường P, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà S: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1975 (theo giấy uỷ quyền ngày 13/03/2020) (có mặt).

Địa chỉ: 164 Phan Chu Trinh, phường Tân Lợi, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

3. Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: 17/46 đường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Nguyễn Xuân G, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: 17/46 đường X, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo:

- Bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ; là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn ông Trần Quốc H trình bày:**

Ngày 21/11/2018 qua giới thiệu mua bán đất của ông Nguyễn Xuân T và ông Nguyễn Xuân G, ông Lê Quốc H được biết bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ có nhu cầu bán căn nhà hẻm 485/11 đường P, thành phố T nằm trên thửa đất số 139, tờ bản đồ số 38 phường N, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443990 được Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 23/03/2016 đứng tên ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y, được chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Lương Thị Hồng S ngày 21/08/2018. Do gia đình chưa có chỗ ở ổn Đ, ông H đã gặp ông Nguyễn Xuân T đặt vấn đề mua thửa đất và nhà như trên của bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ.

Theo đó ngày 22/11/2018 ông H và bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ (ông Đ uỷ quyền qua điện thoại cho bà S) ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất không qua công chứng vì chủ nhà nói để làm tin gia đình lấy bìa đỏ ở ngân hàng ra vì bìa đỏ đang thế chấp ngân hàng.

Bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ nhận cọc của ông H là 150.000.000 đồng, thời hạn 01 tháng kể từ ngày 22/11/2018 ông H sẽ đưa đủ tiền và được quyền sử dụng căn nhà hẻm đường P nằm trên thửa đất số 139 tờ bản đồ số 38 tại phường N, thành phố T để ở.

Phương thức thanh toán: Đặt cọc 150.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng, số tiền còn lại 550.000.000 đồng sẽ giao cho bà S và ông Đ ngày 22/12/2018 tại phòng Công chứng Đại An. Thời gian giao nhà 01 tháng kể từ ngày 22/11/2018.

Tuy nhiên đã quá ngày theo hợp đồng đặt cọc nhiều lần ông H gọi điện cho ông Đ và bà S yêu cầu giao nhà và thực hiện Hợp đồng theo thoả thuận nhưng bà S, ông Đ trốn tránh và nói không bán cho ông H nữa. Như vậy, ông Đ và bà S đã vi phạm hợp đồng giữa hai bên và gia đình ông H phải đi thuê nhà khác ở.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện: Rút yêu cầu bồi thường tiền lãi do chậm trả và tiền bồi thường thiệt hại do phải thuê nhà khác ở; rút một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000đồng, chỉ yêu cầu phạt cọc bằng số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 150.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đ và bà S phải trả cho ông H số tiền 300.000.000đồng, bao gồm tiền đặt cọc là 150.000.000đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000đồng.

*** Bị đơn bà Lương Thị Hồng S trình bày:**

Trước đây tôi và ông H thoả thuận mua bán đất số 484/11 đường P, thành phố T trị giá 700.000.000 đồng, ông H đưa trước 150.000.000 đồng hẹn 30 ngày đưa đủ tại phòng công chứng. Nhưng ông H không thực hiện theo hợp đồng như thoả thuận, ông H không đưa đủ số tiền còn lại cho tôi là 550.000.000 đồng để lấy sổ đỏ ở trong ngân hàng.

Nay, ông H khởi kiện trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và tại phiên tòa ông H rút một phần đơn khởi kiện về việc phạt cọc và yêu cầu tôi, ông Đ phải trả tiền phạt

cọc là 150.000.000 đồng và rút toàn bộ đối với yêu cầu tiền lãi 4.500.000 đồng, tổng số tiền 604.500.000 đồng thì tôi không đồng ý.

Do thời gian ông H không thực hiện đúng như theo hợp đồng đã thỏa thuận. Tôi làm ăn thua lỗ nên tôi bán căn nhà đường X trả nợ, nhiều chủ nợ đòi nên tôi buộc phải bán nhà để trả nợ. Còn căn nhà 484/11 đường P, thành phố T ông Đ chồng tôi không cho bán nữa vì hợp đồng không thực hiện đúng như thỏa thuận giữa hai bên, nên tôi giữ lại cho gia đình tôi ở và ông H phải mất số tiền đặt cọc.

**** Theo bản tự khai ngày 08/4/2019 người làm chứng ông Nguyễn Xuân T trình bày:***

Vào ngày 22/11/2018 bà S có nhận ông H số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc và tiền hành rút bìa đỏ đã thế chấp tại Ngân hàng trong 30 ngày để ký chuyển nhượng cho ông H. Theo Điều 3 khoản 2 hợp đồng đặt cọc bà S phải hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho ông H. Đến ngày 22/12/2018 tôi và ông Nguyễn Xuân G đã tìm mọi cách liên lạc nhưng bên bà S đã bỏ trốn khỏi nhà. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà S không thực hiện đúng hợp đồng tại Điều 3 khoản 2 là hoàn tất thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho ông H. Tôi yêu cầu ông Đ và bà S ra gặp mặt để thỏa thuận nhưng ông Đ, bà S nói tôi yêu cầu ông H làm đơn khởi kiện đi. Bởi vậy, sau 30 ngày tôi đã thông báo lại cho ông H bên bà S từ chối giao dịch, sợ có dấu hiệu lừa đảo bán cho nhiều người. Đối với hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 22/11/2018, tôi là người trực tiếp viết thay cho hai bên vì ông H và bà S đều là người quen của tôi, bà S là họ hàng của tôi, nên khi lập hợp đồng đặt cọc tôi được ông Đ trực tiếp gọi điện thoại ủy quyền lập hợp đồng đặt cọc, việc nhận cọc và nội dung đặt cọc đều được tôi thông báo cho ông Đ bằng điện thoại, do đó tôi xác nhận hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 22/11/2018 đều được sự đồng thuận ý kiến của ông Đ và bà S. Nay, ông Đ và bà S vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với ông H thì tôi không có ý kiến gì. Đề nghị cơ quan pháp luật xem xét theo quy định của pháp luật.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Văn Đ và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị Hồng S là ông Phạm Văn N trình bày:***

Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại 484/11 đường P, phường N, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đ không uỷ quyền cho bà S và cũng không biết, không đồng ý việc mua bán thửa đất trên. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2018 không đảm bảo về năng lực pháp luật của chủ thể giao dịch, mục đích và nội dung giao dịch vi phạm điều cấm của luật do đó Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi ký kết. Đề nghị cấp phúc phẩm tuyên xử theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của ông Trần Quốc H, buộc bà Lương Thị Hồng S trả cho ông Trần Quốc H số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng.

**** Quá trình làm việc người làm chứng anh Nguyễn Xuân G trình bày:***

Anh G là cháu của ông Đ, bà S. Biết ông Đ, bà S đang nợ tiền nhiều người và có ý định bán thửa đất 139 trên thì ông G và anh trai là Nguyễn Xuân T có giới thiệu cho ông Trần Quốc H mua. Trước đó ông Đ có gọi điện trao đổi ý định muốn bán nhà đất trên rất nhiều lần và đồng ý nhờ ông G, ông T giới thiệu người mua. Do ông Đ đi làm ăn xa nên uỷ quyền lại cho bà S thực hiện giao dịch. Sau đó giữa hai bên ông H và bà S gặp nhau trao đổi và ông H đồng ý mua thửa đất trên. Ngày lập Hợp đồng đặt cọc thì anh G không có mặt nên không biết hợp đồng diễn ra như thế nào, sau đó chỉ nghe ông T nói lại. Khi

hết hạn hợp đồng đặt cọc, đến ngày ra phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà S, ông Đ trốn tránh và nói không muốn chuyển nhượng thửa đất số 139 nữa vì ông bà đã bán được 01 căn nhà khác ở đường X để trả bớt nợ rồi, ông Đ bà S nói muốn trả lại tiền cọc nhưng lại không có đủ tiền nên nhờ ông G nói ông H làm đơn khởi kiện ra Tòa án. Nay ông H khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Đ, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Ngày 10/03/2020 ông Trần Quốc H giao nộp chứng cứ là 01 đĩa CD chứa 06 cuộc hội thoại giữa ông Nguyễn Xuân G (em trai ông Nguyễn Xuân T) và ông Võ Văn Đ có nội dung tóm tắt: Sau khi hết thời hạn thực hiện Hợp đồng đặt cọc nhưng ông Đ, bà S không đồng ý bán nhà cho ông H, thì ông G gọi cho ông Đ bàn bạc khuyên giải ông Đ thực hiện đúng hợp đồng hoặc trả lại tiền cọc cho ông H. Ông H cho rằng trong 06 cuộc hội thoại này thì cuộc hội thoại thứ 01 có thể hiện nội dung ông Đ thừa nhận nghĩa vụ trả nợ (tiền cọc) cho ông H:

Ông Đ nói ông G: *“Tình hình ở nhà Dì S thiếu nợ,...Cho nên cháu nói thẳng bạn cháu là: Hôm rồi dì nhận tiền như vậy mà cũng chưa có tiền trả và cũng chưa giao nhà Trần Phú thì kêu thẳng bạn cháu làm ơn làm một cái đơn nơi Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột rồi để Dượng làm, Dượng có, Dượng trả lại hay là phân chia tài sản có bao nhiêu bán trả bấy nhiêu”....”Coi như cái nhà đường P giá trị 700 triệu”*

Ông G trả lời: *“Dạ”*

Ông Đ nói: *“mà 150 triệu của thằng cháu đó (tức là anh H) + Ngân hàng 400 triệu là 550 triệu rồi”*

Anh G trả lời: *“Dạ thì còn có 150 triệu à”*

.....ông Đ nói: *“Còn tiền thằng bạn cháu Dượng sẽ trả một hoặc hai lần cho hết chứ không phải trả lần 1 hoặc 2 triệu đâu”...*

Tại buổi làm việc ngày 27/04/2020 bà Lương Thị Hồng S thừa nhận giọng nói trong 06 cuộc hội thoại là của ông Nguyễn Xuân G và bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ. Tuy nhiên các cuộc hội thoại đều diễn ra khi hết thời hạn thanh toán Hợp đồng đặt cọc sau ngày 22/12/2018, ông H không thực hiện đúng cam kết giao tiền cho bà S dẫn đến Hợp đồng không được giao kết, bà S bị nhiều chủ nợ đòi tiền nên bà mới kể cho ông Đ nghe, sau đó ông Đ cũng đồng ý trả lại tiền cọc là 150.000.000đồng, nhưng khi ông H khởi kiện đòi 300.000.000đồng thì ông Đ không đồng ý nữa.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Văn Đ cũng đồng ý với lời trình bày của bà S và phần giọng nói của ông Đ và ông G, tuy nhiên chỉ sau khi bà S và ông H xảy ra tranh chấp ông Đ mới được biết toàn bộ vụ việc, trong đoạn ghi âm trên thì ý chí ông Đ chỉ thừa nhận sự việc đã vỡ lở rồi thì bà S sẽ có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông H chứ ông Đ không liên quan.

*** *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 26, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, Điều 401, Điều 418 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu xin rút một phần đơn khởi kiện của ông Trần Quốc H. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H về việc buộc bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ phải bồi thường đối với số tiền lãi 03 tháng 4.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại do phải thuê nhà khác để ở là 4.800.000 đồng x 03 tháng = 14.400.000 đồng và đình chỉ một phần yêu cầu của anh Trần Quốc H về việc phạt cọc 450.000.000 đồng.

Buộc vợ chồng bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ có trách nhiệm trả cho anh Trần Quốc H 150.000.000đ tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận ngày 22/11/2018. Tổng cộng số tiền mà bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ trả lại cho ông Trần Quốc H là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019 bị đơn là bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Thừa đất số 139, tờ bản đồ số 38 toạ lạc lại 484/11 đường P, phường N, thành phố T, tỉnh Đắk Lắk là tài sản chung của vợ chồng. Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 22/11/2018 do bà Lương Thị Hồng S tự ký kết với ông Trần Quốc H, thời gian này ông Đ đi làm ăn xa và không biết gì về việc đặt cọc cũng như ý định bán nhà đất của bà S, ông Đ cũng không đồng ý việc đặt cọc cũng như chuyển nhượng thửa đất này. Việc Toà án tuyên xử buộc vợ chồng bà S và ông Đ có trách nhiệm trả cho anh Trần Quốc H 150.000.000đ tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận ngày 22/11/2018 là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông Đ, bà S. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Võ Văn Đ, bà Lương Thị Hồng S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2018 có sự thỏa thuận và tự nguyện của các bên nhưng bà S, ông Đ không thực hiện đúng là vi phạm Hợp đồng. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ – Giữ nguyên bản án số 142/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN Đ CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 22/11/2018, ông Trần Quốc H và bà Lương Thị Hồng S lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất với nội dung: “Ông Trần Quốc H (bên A), bên nhận cọc Lương Thị Hồng S và Võ Văn Đ (bên B) (ông Đ uỷ quyền qua điện thoại cho T), cùng người làm chứng Nguyễn Xuân T. Bên A (H) đặt cọc cho bên B (S, Đ) số tiền 150.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 22/11/2018. Bên A cam kết nhận chuyển nhượng của bên B thửa đất số 139, tờ bản đồ 38, phường N, thành phố T, bên B cam kết nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán căn nhà trên, diện tích 67,9m² với giá là 700.000.000đồng. Trong thời gian đặt cọc bên B cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết sẽ trả số tiền 550.000.000đồng khi hai bên ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Đ khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng nhà nước”.

Tại điểm b khoản 1 Điều 5 về nghĩa vụ và quyền của bên B: “Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 3”

Với nội dung trên ông H đặt cọc cho bà S số tiền 500.000.000 đồng và thỏa thuận thanh toán hết số tiền còn lại sau khi hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, giấy đặt cọc này có chữ ký, chữ viết của các bên ông Trần Quốc H, bà Lương Thị Hồng S và người làm chứng ông Nguyễn Xuân T mà không có chữ ký, chữ viết của ông Võ Văn Đ.

Sau khi đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không hoàn thành được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lương Thị Hồng S cho rằng ông Trần Quốc H đã không giao số tiền còn lại cho bà S và do chồng bà S là ông Võ Văn Đ không biết về ý Đ bán thửa đất và nhà trên của bà S và cũng không đồng ý bán nhà đất. Nguyên đơn ông Trần Quốc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ phải trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng, và số tiền phạt cọc là 300.000.000đồng vì cho rằng bà S, ông Đ đã không thực hiện đúng hợp đồng, không muốn bán thửa đất 139 cho nguyên đơn; Bà S không đồng ý và cho rằng do ông H vi phạm nên chỉ đồng ý trả số tiền ông H đã đặt cọc là 150.000.000đồng.

[3] Xét về đối tượng khởi kiện trong Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 22/11/2018 có các nội dung chính: Đất chuyển nhượng diện tích 67,9m²; giá chuyển nhượng 700.000.000đồng; số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng; hai bên hẹn 01 tháng sẽ đến văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất và giao hết số tiền còn lại là 550.000.000đồng. Tuy nhiên trong Hợp đồng đặt cọc không có chữ ký, chữ viết của ông Võ Văn Đ. Tại cấp sơ thẩm ông Võ Văn Đ không tham gia tố tụng và ông Đ uỷ quyền tham gia tố tụng cho bà Lương Thị Hồng S. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lại không lấy lời khai

của bà S với tư cách là người được ông Đ uỷ quyền, nên toàn bộ hồ sơ không thể hiện ý chí của ông Đ là có biết gì về Hợp đồng đặt cọc trên, có uỷ quyền cho bà S tham gia giao kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất không, mặt khác tại bản tự khai (bút lục 19) và biên bản hoà giải (bút lục 30,31) bà Lương Thị Hồng S trình bày sau khi xảy ra tranh chấp (bằng miệng) với ông H, chồng bà S (ông Đ) không cho bán nữa vì ông H không thực hiện đúng hợp đồng, chứ không có ý kiến của bà S về việc tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc có việc ông Đ uỷ quyền cho bà S tham gia ký kết hợp đồng không, ông Đ có biết và đồng ý lập hợp đồng đặt cọc và có ý Đ chuyển nhượng nhà đất với ông H không, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Xuân T cho rằng tại ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ông Đ có uỷ quyền cho T viết Hợp đồng đặt cọc và đồng ý cho bà S thay mình ký kết hợp đồng nhưng không có bất cứ tài liệu, chứng cứ chứng minh, mà tuyên buộc ông Võ Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới cùng với bà S trả cho ông H số tiền 300.000.000đồng (bao gồm tiền nhận cọc là 150.000.000đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000đồng) là chưa đủ cơ sở. Mặt khác sau khi xét xử sơ thẩm ông Võ Văn Đ cùng bà Lương Thị Hồng S kháng cáo cho rằng trước và sau thời điểm đặt cọc ông Đ không hề biết về ý Đ mua bán thửa đất 139 cũng như hợp đồng đặt cọc của bà S. Tại cấp phúc thẩm Toà án đã tiến hành lấy lời khai của các đương sự về nội dung đoạn hội thoại thứ 01 trong đĩa CD do nguyên đơn cung cấp, nguyên đơn, bị đơn bà Lương Thị Hồng S và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều thừa nhận giọng nói trong cuộc hội thoại này đúng là của ông Đ và ông Nguyễn Xuân T, tuy nhiên đoạn hội thoại được lập sau thời gian hết hạn hợp đồng đặt cọc, khi bà S đã bế nợ và nói cho chồng mình biết, ông Đ không đồng ý hợp đồng đặt cọc này và yêu cầu bà S phải tự chịu trách nhiệm, chứng tỏ ý chí của ông Đ tại thời điểm bà S lập hợp đồng đặt cọc, ông Đ không hề biết về việc đặt cọc cũng như ý Đ mua bán nhà đất của bà S, giấy đặt cọc trên là do ông Nguyễn Xuân T tự lập ghi tên ông Đ chứ thực tế thời điểm giao kết hợp đồng không có mặt ông Đ vì vậy ông Đ không phải là đối tượng tham gia giao kết Hợp đồng đặt cọc này mà chỉ có bà S là người tham gia giao kết hợp đồng, do vậy cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Đ phải liên đới trả nợ cùng bà S là không có cơ sở, do đó kháng cáo về phần này của bị đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2018 giữa bà Lương Thị Hồng S và ông Trần Quốc H: Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 38, diện tích 67,9m², tọa lạc tại phường N được Ủy ban nhân dân thành phố T chính lý chuyển nhượng cho hộ bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ theo hồ sơ số 007343 CN 005 ngày 21/8/2018. Theo quy Đ tại Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014 về chiếm hữu, sử dụng, Đ đoạt tài sản chung của vợ chồng thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thoả thuận bằng văn bản của vợ chồng:

1. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung do vợ chồng thoả thuận.

2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thoả thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản;

Như vậy, thời điểm lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/11/2018, diện tích đất này đã thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng, trường hợp tham gia giao dịch dân sự thì bà S và ông Đ là chủ thể tham gia xác lập giao dịch dân sự, trường hợp chỉ có bà S tham gia giao dịch dân sự thì phải có thoả thuận của cả hai vợ chồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Quốc H xác định ông biết đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị

Hồng S, ông Võ Văn Đ, theo quy định thì ông Đ phải ký tên, nhưng ông tin tưởng bà S nói ông Đ đã đồng ý và uỷ quyền cho bà S đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 139 nên mới cùng bà S lập hợp đồng đặt cọc không có mặt ông Đ. Mặt khác tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, cả bà S và ông H đều biết thửa đất số 139, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 443990 ngày 23/3/2016, được Ủy ban nhân dân thành phố T chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Lương Thị Hồng S ngày 21/8/2018 đã bị bà S, ông Đ thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch T nhưng vẫn ký kết hợp đồng là không đúng quy định pháp luật. Do đó, việc ông H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S nhưng không có ý kiến của ông Đ dẫn đến việc ông Đ không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu đều có lỗi của các bên tham gia giao dịch.

Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà Lương Thị Hồng S phải hoàn trả lại cho ông Trần Quốc H số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng. Bà S nhận cọc của ông H từ ngày 22/11/2018 là 150.000.000 đồng đến nay không hoàn trả cho ông H, gây thiệt hại cho ông H nên phải chịu lãi suất của số tiền đã nhận theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm từ ngày nhận tiền đặt cọc cho đến ngày xét xử sơ thẩm (29/11/2019), cụ thể: Số tiền lãi của số tiền 150.000.000 đồng nhận ngày 22/11/2018 đến ngày 29/11/2019: $150.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} (0,83\%/\text{tháng}, 0,02\%/\text{ngày}) \times 01 \text{ năm } 7 \text{ ngày} = 15.150.000 \text{ đồng}$. Tổng số tiền lãi bà S phải trả cho ông H là 15.150.000 đồng. Như vậy, bà S phải trả cho ông Trần Quốc H số tiền đã nhận cọc và tiền lãi là 165.150.000 đồng.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu toàn bộ cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn - Sửa một phần bản án sơ thẩm số 142/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lương Thị Hồng S phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H được chấp nhận và án phí đối với số tiền lãi chậm trả cho ông H.

Nguyên đơn ông Trần Quốc H phải chịu án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] 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 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 - Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ - Sửa Bản

án dân sự sơ thẩm số 142/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 35 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu xin rút một phần đơn khởi kiện của ông Trần Quốc H. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H về việc buộc bà Lương Thị Hồng S và ông Võ Văn Đ phải bồi thường đối với số tiền lãi 03 tháng 4.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại do phải thuê nhà khác để ở là 4.800.000 đồng x 03 tháng = 14.400.000 đồng và đình chỉ một phần yêu cầu của anh Trần Quốc H về việc phạt cọc 450.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H đối với bị đơn bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 22/11/2018 giữa ông Trần Quốc H và bà Lương Thị Hồng S vô hiệu. Buộc bà Lương Thị Hồng S trả cho ông Trần Quốc H số tiền 165.150.000 đồng (*Một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm năm mươi 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc H về việc yêu cầu bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ phải trả tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lương Thị Hồng S phải chịu 8.257.500 đồng (*Tám triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Trần Quốc H phải chịu 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.378.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn đồng*), hoàn trả lại cho ông H số tiền 6.878.000 đồng (*Sáu triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2017/0011977 ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Chi cục thi hành án thành phố T.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Hồng S, ông Võ Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Lương Thị Hồng S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0005585 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả cho ông Võ Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà Lương Thị Hồng S nộp thay, theo biên lai số AA/2019/0005586 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7 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;

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn