

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Các Thẩm phán:

ông Lê Tự
ông Đặng Kim Nhân

3. Bà Đặng Thị Ánh S; địa chỉ: Số F đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

4. Ông Đặng Hữu T1; quốc tịch: Hoa Kỳ; địa chỉ: E K, N B, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

5. Bà Đặng Thị H1; quốc tịch: Hoa Kỳ; địa chỉ: A Karston CT NE A, MN E, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Mai Thị Thu H2; địa chỉ: Số A T, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2017, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Tường C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Võ Tường C và các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị H1 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho ông C toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ số B đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với giá chuyển nhượng là 18.000.000.000đ (mười tám tỷ đồng). Lúc đó, nhà đất này đang được Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết trong vụ án tranh chấp thừa kế và Tòa đã lập biên bản hòa giải thành nhưng chưa ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ngày 27/6/2017, ông Võ Tường C và các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị H1 cùng lập giấy xác nhận nhận cọc lần 1 là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Ngày 29/6/2017, ông C tiếp tục giao tiền cọc lần thứ 2 cho bà Đặng Thị Xuân M với số tiền 714.280.000đ (bảy trăm mười bốn triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng). Các ông, bà thỏa thuận sẽ cùng đến Văn phòng C1 vào ngày 03/7/2017 để làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất nhưng đến ngày 03/7/2017, tại Văn phòng C1, sau khi bà Đặng Thị Xuân M và các ông, bà Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1 và Đặng Thị H1 lập giấy giao nhận tiền theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (thực tế không có việc giao nhận tiền) thì đã quá trưa, các bên thống nhất buổi chiều sẽ có mặt để ký cam kết hợp đồng mua bán nhà đất nhưng buổi chiều bà M không đến. Ông C đã tìm cách liên hệ với bà M nhưng không được. Sau đó, ông Huỳnh Hữu L (con trai bà M) với tư cách là người đại diện của bà M có thông báo bằng văn bản được công chứng mời ông C đến Văn phòng Luật sư Kim N để thương lượng giải quyết về việc trả lại cho ông tiền cọc và phạt cọc. Tại buổi làm việc ngày 08/11/2017, tại Văn phòng L1, bà M không đồng ý bán nhà và đề nghị được trả lại tiền cọc và bồi thường dù ông C vẫn có thiện chí tiếp tục mua. Ông C và bà M đã thỏa thuận được với nhau về việc bà M trả lại tiền cọc và phạt cọc với số tiền 2.628.000.000đ cũng như cách thức trả, tuy nhiên, sau khi Văn phòng Luật sư Kim N lập xong văn bản thỏa thuận thì bà M không ký.

Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị

H1 phải thực hiện việc mua bán nhà đất tại địa chỉ số B đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 29/3/2018, ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc các ông, bà trên phải liên đới trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho ông với số tiền gấp đôi số tiền ông đã đặt cọc là 2.628.000.000đ (số tiền cọc 714.280.000đ ông tính tròn là 714.000.000đ) theo thỏa thuận trong các giấy đặt cọc vì bên bán đã không thực hiện việc mua bán theo đúng thỏa thuận.

Tại Bản tường trình đề ngày 23/4/2018 và Bản luận cứ tranh luận đề ngày 26/5/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Đặng Thị Xuân M và ông Võ Tường C có thỏa thuận bằng giấy tay về việc mua bán nhà số B đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Trong giấy thỏa thuận, bà M không thỏa thuận phải bán nhà cho ông C vào ngày nào, thời gian nào. Trên thực tế, các bên có thỏa thuận với nhau là vào ngày 03/7/2017, sau khi bà M thanh toán toàn bộ kỷ phần còn thiếu cho những người thừa kế thì ông C sẽ làm hợp đồng mua bán và thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu cho bà M. Tại thời điểm ngày 03/7/2017, bà M có yêu cầu ông C thanh toán toàn bộ tiền mua nhà bằng tiền mặt nhưng ông C không có khả năng thanh toán số tiền còn thiếu. Do đó, bà M cho ông C thêm thời gian chuẩn bị là 02 ngày.

Ngày 05/7/2017, bà M và ông C đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C không thanh toán toàn bộ số tiền mua nhà nên việc thỏa thuận mua bán không thành. Bà M cho ông C thêm thời gian để chuẩn bị tiền nhưng đến ngày 10/7/2017, ông C gửi đơn ngăn chặn sang tên quyền sử dụng đất đứng tên bà M khiến việc thỏa thuận mua bán không thành.

Bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện tiếp tục việc mua bán nhà của ông C. Việc thỏa thuận mua bán nhà bằng giấy tay là vi phạm hình thức hợp đồng mua bán bất động sản có đăng ký quyền sở hữu, đề nghị Tòa án áp dụng Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 để tuyên hợp đồng viết tay giữa bà M và ông Võ Tường C vô hiệu toàn bộ vì sai về hình thức, bà M đồng ý trả cho ông C toàn bộ số tiền 1.314.000.000đ (một tỷ ba trăm mười bốn triệu đồng).

Đối với các giấy tờ liên quan đến việc ông C giao tiền thì Giấy giao tiền đề ngày 29/6/2017 không phải giấy đặt cọc, chỉ là giao thêm tiền, trong giấy này, ông C viết thêm dòng chữ “*nếu không bán chị M phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận*” nên bà M không phải bồi thường số tiền nhận thêm này. Trước đó, ông C đã đặt cọc 600.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hữu T, bà Đặng Thị Diễm P, bà Đặng Thị Ánh S thống nhất trình bày:

Ngày 27/6/2017, giữa các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Thị H1, Đặng Hữu T, bà Đặng Thị Diễm P, bà Đặng Thị Ánh S và Đặng Hữu T1 có lập Đơn xin xác nhận với nội dung các ông, bà cùng nhận của ông Võ Tường C 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) để đặt cọc thực hiện việc mua bán nhà đất tại số B đường Đ, phường V, thành phố N. Tất cả các ông, bà đều có mặt và

cùng nhận số tiền trên, sau đó, đã tự chia đều mỗi người nhận 100.000.000đ, bà S là người viết giấy xin xác nhận trên.

Việc ông C tiếp tục giao cho bà M số tiền khoảng 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) các ông, bà chỉ nghe nói nhưng không biết cụ thể giao như thế nào, ở đâu.

Sáng ngày 03/7/2017, tất cả các ông, bà Đặng Thị H1, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S và Đặng Hữu T1 cùng với bà Đặng Thị Xuân M và ông Võ Tường C đến Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng. Tại đó, bà M và các ông, bà Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị H1 lập giấy giao nhận tiền theo nội dung Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, thực tế không có việc giao nhận tiền, mục đích lập giấy này là hình thức để bà M làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và có căn cứ ký thỏa thuận mua bán nhận tiền của ông C. Khi lập giấy giao nhận tiền xong thì đã 12 giờ 30 phút trưa, bà M và ông C thống nhất buổi chiều sẽ có mặt để ký hợp đồng mua bán nhà đất nhưng buổi chiều bà M không đến. Sau đó, các ông, bà cùng ông C đã tìm cách liên hệ với bà M nhưng không được, bà M cũng không liên lạc gì với các ông, bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tường C, các ông, bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất số B Đ. Trong trường hợp không tiến hành mua bán được, các ông, bà đồng ý bồi thường 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông C theo như Giấy xác nhận ngày 27/6/2017, mỗi người có trách nhiệm bồi thường 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), là gấp đôi số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) mà mỗi người đã nhận nhưng với điều kiện là bà M phải trả cho các ông, bà số tiền mà các ông, bà được nhận phần thừa kế tài sản của cha mẹ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Hiện nay, bà M là người đứng tên trên nhà đất số B Đ; bà M giao cho ai trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất thì các ông, bà không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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; tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị H1 phải liên đới trả cho ông Võ Tường C tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000 đồng đối với khoản tiền đặt cọc ngày 27/6/2017, trong đó, trách nhiệm của bà M là 700.000.000 đồng, trách nhiệm của các ông, bà Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1 và Đặng Thị H1, mỗi người là 100.000.000 đồng.

2. Buộc bà Đặng Thị Xuân M phải trả cho ông Võ Tường C 714.000.000 đồng tiền đặt cọc và 714.000.000 đồng phạt cọc, tổng cộng 1.428.000.000 đồng đối với khoản đặt cọc ngày 29/6/2017.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lãi suất thi hành án, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 25/11/2019 bà Đặng Thị H1 và ngày 17/11/2019 ông Đặng Hữu T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, có đơn kháng cáo, đều cùng nội dung cho rằng tiền thừa kế chưa nhận được thì tiền đâu mà thi hành án phí và yêu cầu Toà án buộc bà Đặng Thị Xuân M trả tiền thừa kế cho những người liên quan để chúng tôi có tiền trả án phí và trả tiền cho ông Võ Tường C, buộc ông Huỳnh Đức H3 giải thích về tờ trình do ông H3 ký, buộc ông Huỳnh Công T2 phải có mặt để trả tiền số tiền đã nhận của ông bà T, S, P, H1.

Ngày 05/6/2019 ông Huỳnh Đức H3 là người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị Xuân M kháng cáo, Toà án nhận đơn ngày 11/6/2019, kháng cáo toàn bộ bản án, sẽ bổ sung nội dung cụ thể khi nhận được Bản án nhưng quá trình phúc thẩm Toà án không nhận được văn bản bổ sung nào.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vì nguyên đơn có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt và bị đơn có kháng cáo có đơn đề nghị Toà án xét xử theo quy định; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đã được Toà án tổng đạt nhưng vắng mặt không có lý do, vụ án đã lên lịch xét xử nhiều lần. Về nội dung, Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, kháng cáo không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và xem xét quan điểm của viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay người khởi kiện có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt; bị đơn bà Đặng Thị Xuân M có kháng cáo có “đơn trình bày” và đề nghị Toà án xét xử theo quy định; bà Đặng Thị H1 và ông Đặng Hữu T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có kháng cáo nhưng vắng mặt không rõ lý do mặc dù Toà án đã triệu tập phiên toà theo quy định. Xét thấy vụ án đã mở phúc thẩm nhiều lần và kéo dài trong nhiều năm. Do vậy, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong “Đơn trình bày” bà Đặng Thị Xuân M đề nghị Toà án “Đề nghị giám định mẫu mực và tính phù hợp, bố cục trình bày trên nội dung văn bản”. Xét thấy, yêu cầu này của bà M không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, vì trong giai đoạn sơ thẩm bà M không có yêu cầu này, trong giai đoạn phúc thẩm thì vụ án thụ lý đã lâu; mặt khác các chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Xuân M (do ông Huỳnh Đức H3 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Đặng Thị Xuân M thực hiện), thấy rằng: Vấn đề cơ bản trong vụ án này là giữa nguyên đơn ông Võ Tường C và bị đơn bà Đặng Thị Xuân M cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án có giao kết việc chuyển nhượng nhà, đất và phía bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã nhận tiền đặt cọc của ông Võ Tường C.

Qua xem xét Đơn xin xác nhận đề ngày 27/6/2017(BL 104): Theo nội dung tài liệu này và sự thừa nhận của các đương sự có mặt tại phiên tòa thì các ông, bà Đặng Thị H1, Đặng Hữu T1, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S và Đặng Thị Xuân M đã cam kết bán nhà đất tại số B, đường Đ, phường V, thành phố N cho ông Võ Tường C và nhận tiền đặt cọc là 600.000.000đ, nếu bên bán thay đổi ý kiến thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận.

Đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số B, đường Đ, phường V, thành phố N, được các bên tự nguyện thỏa thuận, hình thức phù hợp với qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng này có hiệu lực. Ý kiến của bị đơn cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng nhà đất vô hiệu do không được công chứng, chứng thực là không có căn cứ.

Đối với Giấy giao tiền đề ngày 29/6/2017 (BL 105): Theo nội dung tài liệu này thì ngày 29/6/2017, ông C giao thêm cho bà M 714.280.000đ về việc mua nhà 24 đường Đ, phường V, thành phố N, nếu không bán thì bà M phải đền gấp đôi số tiền đã nhận. Bị đơn cho rằng dòng chữ: “*Nếu không bán chị M sẽ đền gấp đôi số tiền đã nhận*” trong Giấy giao tiền này là do ông Võ Tường C viết thêm.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Bị đơn cho rằng dòng chữ trên được ông C viết thêm nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh. Trong khi đó, người làm chứng có ký tên trong Giấy nhận tiền này là bà Mai Thị Thu H2 được Tòa án triệu tập lấy lời khai theo yêu cầu của bị đơn có lời khai tại Tòa án xác nhận nội dung ghi trong Giấy nhận tiền do ông C viết như trên là đúng, sau khi ông C viết dòng chữ này thì bà M, ông C ký vào giấy và bà H2 là người ký sau cùng, không ai có ý kiến gì (Như bản tự khai của bà Mai Thị Thu H2 ngày 28/01/2019 có thừa nhận, BL 184). Bản thân bị đơn cũng không cung cấp cho Tòa án bản chính Giấy nhận tiền mà theo bị đơn không có dòng chữ trên. Ngoài ra, theo logic sự việc và Giấy giao tiền đề ngày 29/6/2017 có nội dung ông C “*giao thêm*” 714.280.000đ cho bà Đặng Thị Xuân M “*về việc mua bán nhà 24 đường Đ, V, N*” (trước đó, ngày 27/6/2017, ông C đã giao cho bà M và các anh chị em bà 600.000.000đ tiền đặt cọc mua bán nhà số B Đ và đến thời điểm ngày 29/6/2017 vẫn chưa có việc chuyển nhượng nhà đất) thì việc giao thêm tiền ở đây cần phải được hiểu là đặt cọc thêm tiền để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại số B, đường Đ, thành phố N.

[4] Ngày 03/12/2018, nguyên đơn ông Võ Tường C đã cung cấp cho Tòa án file ghi âm và Bản tường trình về nguồn gốc file ghi âm. Theo nội dung Bản tường trình về nguồn gốc file ghi âm thì: File ghi âm do ông C tự ghi lại tại Văn

phòng Luật sư Kim N nội dung buổi làm việc vào ngày 08/11/2017 theo thông báo của bà Đặng Thị Xuân M, ông Huỳnh Hữu L (con trai bà M) mời ông đến Văn phòng Luật sư Kim N để thương lượng về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc; buổi làm việc có Luật sư Đặng Thị Kim N1 và các bên, trong đó có bà Đặng Thị Xuân M, ông Huỳnh Hữu L; trong nội dung ghi âm, bà M đã thể hiện ý chí không bán nhà cho ông C nữa, chấp nhận trả tiền cọc lần 1 là 600.000.000đ, lần 2 là 714.000.000đ và chịu phạt cọc với tổng số tiền phải trả là 2.628.000.000đ.

File ghi âm này đã được Tòa án lập biên bản giao nhận chứng cứ và công khai chứng cứ thể hiện trong Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 03/12/2018. Do bị đơn vắng mặt tại phiên họp hòa giải và công khai chứng cứ ngày 03/12/2018 nên Tòa án đã ra Thông báo số 1703/TB-TA ngày 04/12/2018 thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 và gửi kèm 02 biên bản cho bị đơn. Sau đó, Tòa án có Công văn số 50/TA-DS đề ngày 22/01/2019 gửi cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tiếp tục thông báo về chứng cứ là file ghi âm, đồng thời, gửi kèm bản photo Bản giải trình về nguồn gốc file ghi âm do nguyên đơn cung cấp. Công văn số 50/TA-DS trên của Tòa án và tài liệu kèm theo đã được tổng đạt trực tiếp cho phía bị đơn nhưng đến nay, phía bị đơn không có ý kiến gì. Ngày 20/5/2019, phía bị đơn có văn bản yêu cầu được sao lại file ghi âm nhưng không đến Tòa án để thực hiện việc này.

Theo kết quả xác minh của Tòa án tại Văn phòng L1 ngày 04/5/2019 thì ngày 08/11/2017, bà Đặng Thị Xuân M và ông Võ Tường C có đến Văn phòng Luật sư Kim N1; tại buổi làm việc, hai bên đã thỏa thuận được về việc giải quyết số tiền ông C đã giao cho bà M (có kèm theo bản thỏa thuận được in từ máy tính); tuy nhiên, sau khi đọc xong bản thỏa thuận, con trai bà M lại đề nghị bà M không ký; vì vậy, hai bên không thể thỏa thuận được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án đã mở file ghi âm công khai chứng cứ, nội dung đúng như Bản tường trình về nguồn gốc file ghi âm do ông C cung cấp. Bà Đặng Thị Ánh S thừa nhận việc có được bà M mời tham gia buổi làm việc tại Văn phòng L1 ngày 08/11/2017 và đã trực tiếp tham gia, nội dung buổi làm việc đúng như trong file ghi âm, giọng nói trong file ghi âm đúng là của bà S, bà M, ông C, ông L (con bà M) và Luật sư N1. Ông Đặng Hữu T và bà Đặng Thị Diễm P không được mời tham gia nhưng thừa nhận giọng nói trong file ghi âm đúng là của bà S, bà M, ông C, ông L (con bà M).

Từ những nội dung trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ đặt cọc và giải quyết theo quy định về đặt cọc và phạt cọc là đúng quy định của pháp luật và xét trong quan hệ này thì bà Đặng Thị Xuân M là người có lỗi như án sơ thẩm quy kết là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy theo logic sự việc đã được đánh giá ở trên thì giải thích của ông C là hợp lý. Hơn nữa, theo nội dung file ghi âm về buổi làm việc ngày 08/11/2017 tại Văn phòng L1 thì bà M không hề đề cập đến việc lỗi không thực hiện việc mua bán là do ông C mà xác định bà là người không bán nhà, bà giữ lại nhà để thờ cúng và đề nghị được trả lại cho ông C toàn bộ tiền đặt cọc và

phạt cọc tổng cộng là 2.680.000.000đ dù tại buổi làm việc đó, ông C vẫn chấp nhận tiếp tục việc mua bán nếu bà M muốn bán.

Do bên bán có lỗi trong việc không thực hiện được việc mua bán nên theo Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên bán phải trả lại cho bên mua tiền đặt cọc và phạt cọc.

Về trách nhiệm cụ thể của những người đã nhận tiền đặt cọc: Các ông, bà Đặng Thị H1, Đặng Hữu T1, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S và Đặng Thị Xuân M đã nhận chung tiền đặt cọc lần 1 là 600.000.000đ nên phải liên đới trả lại 600.000.000đ tiền cọc và 600.000.000đ phạt cọc. Do giấy giao tiền đặt cọc chỉ ghi giao chung cho 06 người trên và các ông, bà Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S khai là 6 người chia đều nhau mỗi người nhận 100.000.000đ nên những người đã nhận tiền cọc này mỗi người phải có trách nhiệm trả cho ông C 100.000.000đ.

Đối với tiền phạt cọc của khoản đặt cọc 600.000.000đ: Trong giấy nhận tiền đặt cọc, bà M và các anh chị em bà cam kết cùng chịu trách nhiệm nếu không bán nhà cho ông C nhưng đó là vào thời điểm trước khi có quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang về việc chia thừa kế cho bà M nhà đất tại số B đường Đ, N. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang thì bà M được chia thừa kế nhà đất này và ngày 08/8/2017, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nên chỉ bà M mới có quyền quyết định việc có bán nhà đất cho ông C hay không. Như vậy, lỗi trong việc không thực hiện việc mua bán hoàn toàn thuộc về bà M nên bà M phải chịu toàn bộ tiền phạt cọc 600.000.000đ mới đảm bảo sự công bằng. Phần trách nhiệm của bà M đối với tiền đặt cọc lần 1 và phạt cọc của khoản đặt cọc này là: $100.000.000đ + 600.000.000đ = 700.000.000đ$.

Đối với khoản đặt cọc lần 2 là 714.280.000đ, ông C tính tròn là 714.000.000đ, bà M là người đã nhận và có lỗi trong việc không thực hiện việc mua bán nên phải trả cho ông C tiền đặt cọc 714.000.000đ và tiền phạt cọc 714.000.000đ tổng cộng là 1.428.000.000đ.

[5] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H1 và ông Đặng Hữu T1, trong đơn kháng cáo ông T1, bà H1 không có ý kiến gì về trách nhiệm cũng như số tiền phải thi hành theo Bản án sơ thẩm mà cho rằng do chưa nhận được tiền thừa kế nên không có tiền để trả án phí và trả cho ông C, thấy rằng việc các ông bà nhận tài sản thừa kế là quan hệ dân sự trong vụ án khác, trong vụ án này là trách nhiệm của các đương sự trả lại tiền đặt cọc đã nhận và phạt cọc theo quy định. Còn các nội dung như yêu cầu bà M có mặt, ông T2 có mặt khi trả tiền không nằm trong phạm vi giải quyết vụ án này nên không xem xét.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có cơ sở nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị 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:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Đức H3 là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đặng Thị Xuân M và kháng cáo của bà Đặng Thị H1, ông Đặng Hữu T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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; tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc các ông, bà Đặng Thị Xuân M, Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1, Đặng Thị H1 phải liên đới trả cho ông Võ Tường C tiền đặt cọc 600.000.000đ và phạt cọc 600.000.000đ, tổng cộng là 1.200.000.000đ đối với khoản đặt cọc vào ngày 27/6/2017, trong đó, trách nhiệm của bà M là 700.000.000đ, trách nhiệm của các ông, bà Đặng Hữu T, Đặng Thị Diễm P, Đặng Thị Ánh S, Đặng Hữu T1 và Đặng Thị H1, mỗi người là 100.000.000đ.

2. Buộc bà Đặng Thị Xuân M phải trả cho ông Võ Tường C 714.000.000đ tiền đặt cọc và 714.000.000đ phạt cọc, tổng cộng 1.428.000.000đ đối với khoản đặt cọc ngày 29/6/2017.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bà Đặng Thị Xuân M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng phúc thẩm do ông Huỳnh Đức H3 đã nộp tại phiếu thu số 0000914 ngày 18/6/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

3.2. Các ông, bà Đặng Thị H1, Đặng Hữu T1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai thu số 0001106 và phiếu thu số 0001105 cùng ngày 26/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà (đều do Đặng Hữu T nộp thay).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án 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.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ GDKT II);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND Khánh Hoà;
- Cục THADS Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Cường