

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **188/2021/DS-PT**

Ngày: 29/10/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân và ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Ngọc Diệp - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2021/TLPT-DS ngày 17/8/2021 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 213/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 177/2021/QĐPT-DS ngày 14/9/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, thành phố K, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Trọng T; địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phan Trọng T; địa chỉ: Thôn O, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

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

+ Bà Lê Thị L; địa chỉ: Thôn O, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

+ Ông Phạm Phi T1; địa chỉ: Thôn O, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Lê Văn H và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Trọng T trình bày:

Vào ngày 19/9/2019, ông Phan Trọng T và ông Lê Văn H thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18 được cấp giấy chứng nhận số BV 722958 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 mang tên ông Phan Trọng T, diện tích là 1120m², tọa lạc tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Cùng ngày 19/9/2019, ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Theo đó ông Lê Văn H (Nhờ ông Phạm Phi T1) đã đến ngân hàng nộp tiền trả nợ cho ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L số tiền là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 10 ngày, ông T và bà L sẽ hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H. Nếu ông H vi phạm sẽ mất tiền đặt cọc. Nếu bên ông T và bà L vi phạm sẽ trả cho ông H số tiền đã cọc là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, ông T và bà L không thực hiện như cam kết nên ông H đã làm đơn yêu cầu ông Phan Trọng T phải trả lại tiền cọc và tiền phạt đặt cọc tổng số tiền 1.040.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngày 06/7/2020, ông Lê Văn H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông H tổng số tiền 1.040.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng). Vì số tiền 540.000.000 đồng, ông H đặt cọc cho ông T là ông T dùng để trả cho khoản nợ chung của bà L và ông T.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tuyên buộc ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho ông H tổng số tiền 1.040.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về việc buộc bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phan Trọng T không có mặt tại địa phương, Tòa án đã tiến hành xác minh, thông báo tìm kiếm ông Phan Trọng T vắng mặt tại nơi cư trú, đã giám định chữ ký, chữ viết ông Phan Trọng T. Tuy nhiên, ông T vẫn không có mặt tại Tòa án để làm việc.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Trước đây tôi và ông Phan Trọng T có quan hệ vợ chồng hợp pháp. Do mâu thuẫn gia đình nên tôi và anh T thuận tình ly hôn khoảng tháng 7/2017 hay năm 2018 gì đó (Tôi không nhớ cụ thể thời gian). Tôi và ông Lê Văn H không có quan hệ họ hàng gì, tôi không quen biết ông H.

Căn cứ vào Quyết định thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự thì tôi và anh T chỉ thỏa thuận và được Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận về ly hôn và con chung. Về phần cấp dưỡng nuôi con chung. Tài sản chung và nợ chung tôi và anh T không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không đề cập giải quyết.

Như vậy về vấn đề tài sản chung và nợ chung của vợ chồng tôi và anh T chưa hề được giải quyết. Đến ngày 19/9/2019 khi ông Lê Văn H thỏa thuận mua bán Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958, thửa số 246, tờ bản đồ số 18; diện tích 1.120m², địa chỉ thửa đất: xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện Krông Pắc cấp cho

ông Phan Trọng T ngày 31/3/2015 là tài sản chung của tôi và ông Phan Trọng T. Việc ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông H và ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H tôi hoàn toàn không biết nội dung, cũng không hề ký nhận trong hợp đồng đặt cọc vì lúc đó quyền sử dụng đất nói trên tôi và anh T đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Krông Pắc – Phòng giao dịch Ea Knuéc để vay 400.000.000 đồng nợ gốc. Đến khoảng 01 tuần sau khi ông Phan Trọng T ký hợp đồng đặt cọc với ông H thì ông T gọi tôi về ký hợp đồng chuyển nhượng thì tôi mới biết nội dung việc thỏa thuận mua bán và tôi không đồng ý ký nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì giá trị thực tế lô đất lúc đó có giá trị lớn hơn nhiều so với giá thỏa thuận của ông H với ông T. (Lúc đó đang cư trú tại huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk).

Tôi có nguyện vọng là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H. Vì lý do: Việc thỏa thuận mua bán tài sản chung của tôi và ông Tài, tôi không biết nội dung và không có ký nhận trong hợp đồng đặt cọc nên tôi không có nghĩa vụ pháp lý gì đối hợp đồng đặt cọc do ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T xác lập ngày 19/9/2019. Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Phi T1 trình bày:**

Tôi và ông Lê Văn H là bạn bè quen biết. Tôi và ông Phan Trọng T, bà Lê Thị L trước đây là hàng xóm với nhau.

Ngày 19/9/2019, tôi có đi cùng ông Lê Văn H và chứng kiến, biết việc ông Lê Văn H đặt cọc cho ông Phan Trọng T, số tiền 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà L lô đất thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.120 m² địa chỉ: xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng) qua hình thức trả nợ vay cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk thay cho ông Phan Trọng T (do ông Phan Trọng T là người vay).

Số tiền 505.816.667 đồng (Năm trăm lẻ năm triệu tám trăm mười sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) do tôi là người đứng ký tên người nộp tiền vào Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo Chứng từ giao dịch ngày 19/9/2019 với nội dung trả nợ vay (bao gồm tiền gốc và tiền lãi) (do ông Phan Trọng T vay của Ngân hàng) là tiền của ông H, không phải tiền của tôi, tôi nộp thay ông H để cân trừ tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà L.

Nay ông Lê Văn H làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trên tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người làm chứng bà Phan Thị N (Chị gái của ông T) trình bày:**

Tôi là chị gái của ông Phan Trọng T. Ngày 19/9/2019, tại nhà tôi, ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T có thỏa thuận với nhau việc đặt cọc để ông T chuyển nhượng cho ông H lô đất thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.120 m² địa chỉ: xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Hai bên thỏa thuận những nội dung gì và giá chuyển nhượng bao nhiêu tôi không biết. Khi đặt cọc không có mặt bà Lê Thị L, bà L có biết việc hai bên đặt

cọc hay không tôi không biết. Sau đó, ông H và ông T nhờ tôi ký người làm chứng, tôi đồng ý và ký nhưng tôi không đọc nội dung hợp đồng đặt cọc.

Nay ông Lê Văn H làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc trên, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án số 213/2021/DS-ST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 Điều 273; Điều 385 Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 213, Điều 165, 166, Điều 328, Điều 401, Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 19/9/2019, giữa ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T đối với diện tích 1120m², thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 cho ông Phan Trọng T vô hiệu.

Buộc ông Phan Trọng T trả lại cho ông Lê Văn H số tiền cọc đã nhận là: 540.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958 đối với thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18 đã được cấp do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 mang tên ông Phan Trọng T.

Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu bà Lê Thị L và ông Phan Trọng T trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và yêu cầu bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới cùng ông Phan Trọng T trả số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng) cho ông Lê Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 08/7/2021, nguyên đơn ông Lê Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L phải chịu trách nhiệm liên đới cùng trả cho ông H số tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận định:

Về tố tụng: Thẩm phán và HĐXX phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về yêu cầu buộc bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng là tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Về nội dung, xét thấy bản án sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn H, hủy Bản án sơ thẩm số 213/2021/DSST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đặt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt lần hai không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18, diện tích 1120m², tọa lạc tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 mang tên ông Phan Trọng T. Ngày 20/9/2017 ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Krông Pắc.

Ngày 19/9/2019 ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích nói trên với giá trị chuyển nhượng là 640.000.000 đồng. Ông T đã nhận của ông H số tiền cọc là 540.000.000 đồng.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 19/9/2019 giữa ông H và ông T thấy rằng: Xét về nội dung của hợp đồng nhận thấy: Thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì các đương sự đều thừa nhận biết việc bà L là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bà L không biết mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân gia đình: *“Đối với tài sản là bất động sản thì việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng”* và Điều 213 của Bộ luật dân sự về sở hữu chung của vợ chồng thì ông T không có quyền định đoạt đối với quyền sử

dụng đất là tài sản chung của ông T, bà L. Đồng thời, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất trên đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay của ông T, bà L tại Ngân hàng, việc các bên thực hiện giao dịch khác phải được bên nhận thế chấp đồng ý theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất giữa ông H và ông T là vô hiệu.

Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu buộc bị đơn bà ông Phan Trọng T phải trả lại cho ông Lê Văn H số tiền đã nhận cọc 540.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ông T, bà L phải liên đới trả cho ông H tổng số tiền 540.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 540.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng) theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2019, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như nhận định tại mục [2.2], ông H và ông T đều thừa nhận biết rõ thửa đất trên là tài sản chung của ông T, bà L nên ông T không có quyền định đoạt tài sản chung khi chưa có sự đồng ý của bà L. Do đó, hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa ông H và ông T để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nên không áp dụng phạt cọc.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về yêu cầu buộc bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng là tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu buộc bà L phải có trách nhiệm liên đới cùng ông Phan Trọng T trả cho ông H tổng số tiền 540.000.000 đồng đặt cọc thì thấy: Số tiền 540.000.000 đồng, ông H đặt cọc cho ông Tài là ông Tài là dùng để trả cho khoản nợ chung của vợ chồng ông T, bà L tại Ngân hàng, tuy nhiên bà L không biết việc ông T và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc và không ký hợp đồng đặt cọc, bà L cũng không cùng mang số tiền trên để trả nợ ngân hàng. Việc trả nợ ngân hàng là do ông T và ông H tự nguyện thực hiện không thông qua bà L và chưa được sự đồng ý của bà L nên yêu cầu buộc bà L có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông H là không có cơ sở. Ngoài ra, ông H cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà L biết là không có căn cứ, bởi lẽ, ông H không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không được bà L thừa nhận nên Bản án sơ thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện buộc bà L phải liên đới trách nhiệm trả số tiền 540.000.000 đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2.4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết như đã phân tích và nhận định ở trên. Do đó, ông T2 xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nên cần chấp nhận một phần kháng cáo theo hướng phân tích, nhận định trên. Cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2021/DSST ngày 06/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Hó. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 213/2021/DSST ngày 06/7/2021 của Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271 Điều 273; Điều 385 Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 213, Điều 165, 166, Điều 320, 328, Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015; Áp dụng điều 35 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

- Áp dụng Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 19/9/2019, giữa ông Lê Văn H và ông Phan Trọng T đối với diện tích 1120m², thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958 do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 cho ông Phan Trọng T vô hiệu.

Buộc ông Phan Trọng T trả lại cho ông Lê Văn H số tiền cọc đã nhận là: 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi 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 tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Lê Văn Hóa có nghĩa vụ trả cho ông Phan Trọng T và bà Lê Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 722958 đối với thửa đất số 246; tờ bản đồ số 18 đã được cấp do Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp ngày 31/3/2015 mang tên ông Phan Trọng T.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu ông Phan Trọng T trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và yêu cầu bà Lê Thị L có nghĩa vụ liên đới cùng ông Phan Trọng T trả số tiền đặt cọc 540.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi triệu đồng*) cho ông Lê Văn H.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị L có trách nhiệm liên đới trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*)

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Văn H phải chịu chi phí tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú là 4.255.800đ (*Bốn triệu hai trăm năm mươi năm ngàn tám trăm đồng*). Ông Lê Văn H đã nộp đủ.

Ông Phan Trọng T phải chịu chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng số tiền là 8.745.000 đồng (*Tám triệu, bảy trăm bốn mươi năm ngàn đồng*). Ông H là người đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng trên. Do đó ông H được nhận lại số tiền là 8.745.000 đồng (*Tám triệu, bảy trăm bốn mươi năm ngàn đồng*) sau khi thu được từ ông Phan Trọng T.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Trọng T phải chịu 25.600.000 đồng (*Hai mươi năm triệu, sáu trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lê Văn H phải chịu 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) án phí. Được khấu trừ vào số tiền 21.600.000 đồng (*Hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2019/0007254 ngày 24/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc và phải nộp thêm số tiền 2.400.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm ngàn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0006482 ngày 27/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc (Do ông Vũ Trọng T nộp thay).

[4] 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền