

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **95/2022/DS - PT**

Ngày: 18 - 5 - 2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Phương và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên - 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 Văn Minh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 17, 18 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2022/DSPT ngày 04 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2022/QĐ-PT ngày 20/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Trọng M;

Địa chỉ: đường B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mỹ H.

Địa chỉ: Thôn M, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Bị đơn: Bà Phạm Thị N – sinh năm 1957 và ông Nguyễn L – sinh năm 1953.

Địa chỉ: đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh L;

Địa chỉ: đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N1;

Địa chỉ: đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Thu T;

Địa chỉ: đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Trọng M trình bày:**

Qua tìm hiểu, được biết vợ chồng ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N thông báo chuyển nhượng quyền sử dụng 171,6 m² đất thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất tại số đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 645452 ngày 28/10/2010, đứng tên hộ bà Phạm Thị N. Vợ chồng ông Hoàng Trọng M và Nguyễn Thị Tuyết N1 đã gặp vợ chồng ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ngày 27/10/2020 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là toàn bộ 171,6 m² đất (trong đó đất ở 90 m², đất trồng cây hàng năm 81,6 m²) và tài sản gắn liền trên đất, giá trị chuyển nhượng 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Để thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông M sẽ đặt cọc trước 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền còn lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) sẽ trả nốt khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Vợ chồng ông L và bà N chịu trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng cùng ngày 27/10/2020 ông M đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà N. Hai bên thỏa thuận miệng trong vòng 01 tháng kể từ ngày đặt cọc, hai bên đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và ông L, bà N sẽ giao nốt số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Tuy nhiên kể từ ngày giao tiền đến nay, vợ chồng ông M đã nhiều lần liên hệ để hỏi thúc ông L, bà N đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết nhưng ông L, bà N lấy nhiều lý do để không thực hiện.

Sau đó, nguyên đơn được biết toàn bộ diện tích đất trên ông L, bà N đang thế chấp tại Ngân hàng, chưa trả được nợ nên không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông M. Ông L, bà N đã cố tình che giấu thông tin, không thông báo cho vợ chồng ông M biết việc đang thế chấp quyền sử dụng đất.

Nay ông M khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 giữa ông M với vợ chồng ông L, bà N. Buộc vợ chồng ông L, bà N trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng. Rút yêu cầu trả tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn L, bà Phạm Thị N trình bày:**

Vào khoảng giữa năm 2020, ông Nguyễn L, bà Phạm Thị N có nhu cầu vay vốn từ ngân hàng để kinh doanh (vay 100.000.000 đồng). Khi đó, bà Nguyễn Thị Thu T là con nuôi (bà N là mẹ đỡ đầu nhận ông T1 – chồng của T là con nuôi) của

ông L, bà N đã gặp ông L, bà N và nói mình làm việc trong ngân hàng nên sẽ giúp ông bà vay tiền. Do đã thân quen từ trước và luôn coi bà T như con cháu trong nhà nên ông L, bà N rất tin tưởng bà T. Bà T yêu cầu ông L, bà N đưa các giấy tờ tùy thân để làm hồ sơ vay. Ông L, bà N đã đưa cho bà T một chứng minh nhân dân mang tên Phạm Thị N, 01 sổ hộ khẩu gia đình, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 645452, thuộc thửa đất số 256, tờ bản đồ số 08, diện tích 171,6 m² địa chỉ thửa đất tại đường N, phường T, thành phố B. Sau khi nhận các giấy tờ trên, hai tháng sau tức ngày 27/10/2020 bà T có gọi điện hẹn ông L, bà N ra quán cà phê trên đường D để ký giấy tờ.

Tại quán cà phê, ông L, bà N gặp 02 người nữa (không biết tên) bà T giới thiệu là nhân viên ngân hàng tư nhân hỗ trợ cho vay ngoài giờ hành chính. Sau đó, một trong hai người đọc cho bà N viết một tờ giấy nhận tiền với số tiền là 500.000.000 đồng mục đích là tiền đặt cọc. Bà N có thắc mắc bà vay tiền ngân hàng chứ không bán đất mà lại ghi đặt cọc, bà vay 100.000.000 đồng chứ không vay 500.000.000 đồng, thì bà T nói vay 100.000.000đ ít quá, ghi 500.000.000đ để hợp thức hóa giấy tờ để được vay tiền. Khi vay xong bà T sẽ trả lại 400.000.000đ, bà N chỉ nhận 100.000.000đ. Do đã lớn tuổi, không hiểu biết lại tin tưởng bà T như con cháu trong nhà sẽ không lừa mình nên ông L, bà N hoàn toàn tin tưởng bà T mà không nghi ngờ gì và viết giấy theo lời mà bà T đưa tới và đọc cho viết.

Khi viết giấy xong 2 người (không biết tên) đọc cho bà N viết cầm bản gốc và đưa tiền cho bà T (đưa trực tiếp cho bà T chứ không đưa cho ông L, bà N) số tiền bao nhiêu ông L, bà N không biết vì không được cầm. Toàn bộ số tiền trên bà T giữ không đưa cho ông L, bà N. Sau đó, bà T mang toàn bộ số tiền không biết là bao nhiêu đi và nói là đi làm thủ tục, sau khi xong sẽ đưa lại 100.000.000 đồng cho ông L, bà N.

Sau đó không thấy bà T đưa tiền và trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N gọi điện hỏi thì bà T cứ khất lần. Đến ngày 03/03/2021 bà T đến gặp ông L, bà N và thú nhận bà T vay tiền ông M 500.000.000 đồng nhưng không có tài sản thế chấp ông M không cho vay nên lừa ông L, bà N ký giấy nhận đặt cọc với ông M. Bà T tự viết giấy nhận tiền và cam đoan sẽ gặp ông M để lấy lại giấy nhận cọc mà ông L, bà N đã ký nếu không lấy lại được giấy nhận cọc thì bà T tự chịu trách nhiệm. Bà T xác nhận số tiền 500.000.000 đồng này là bà vay ông M không liên quan gì đến ông L, bà N. Ông L và bà N không biết ông M là ai, sau này khi ông M xuống nhà đòi tiền thì ông bà mới được biết tên là M.

Vì vậy, việc ông M khởi kiện yêu cầu ông L bà N phải trả số tiền 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng M.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:** Bà thống nhất theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Trọng M. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn L và Phạm Thị N. Buộc ông L, bà N phải trả lại số tiền vợ chồng bà đã đặt cọc 500.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ: Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng M.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 giữa ông Hoàng Trọng M, bà Nguyễn Thị Tuyết N1 với ông Nguyễn L, bà Phạm Thị N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Trọng M số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (*Năm 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, 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21/02/2022, ông Nguyễn Minh L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N làm đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm Hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, các nội dung trong vụ án còn mâu thuẫn, chưa được đối chất làm rõ. Xét thấy, tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N. Hủy bản án sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N trong hạn luật định và ông ông L, bà N đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo bị đơn bà Phạm Thị N, ông Nguyễn L trình bày không có việc đặt cọc bán nhà vì vào ngày 27/10/2020, bà T cùng 02 người thanh niên gặp vợ chồng ông L và giới thiệu làm ở ngân hàng, lừa ông bà viết và ký tên vào giấy đặt cọc nhưng thực tế không có việc đặt cọc và ông bà cũng không nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*) của ông M. Xét thấy, hiện nay bà T đang bị Công an truy tìm vì hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo đơn tố giác tội phạm, trong khi đó bên bị đơn cung cấp đĩa ghi âm thể hiện giọng nói cho là cuộc nói chuyện của bà T, ông M, ông L, bà Phạm Thị N có liên quan đến hợp đồng đặt cọc và số tiền 500.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc xuất xứ của đĩa ghi âm cũng như chưa đối chất với ông M để làm rõ nội dung trong đĩa ghi âm đây là nguồn chứng cứ cần làm rõ nhằm định giá trị chứng minh trong vụ án.

Đồng thời theo trình bày của nguyên đơn ông Hoàng Trọng M, khi ký hợp đồng đặt cọc ông M không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông L, bà Phạm Thị N đang thế chấp tại ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị N, ông Nguyễn L có thế chấp không và nếu có thế chấp thì đang thế chấp tại ngân hàng nào.

Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ chưa đầy đủ, các tài liệu chứng cứ này có thể làm thay đổi nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị N, ông Nguyễn L, hủy bản án sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Do hủy Bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N.

Hủy bản án sơ thẩm số 07/2022/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho ông Nguyễn L và bà Phạm Thị N 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Minh L nộp thay theo biên lai thu số AA/2021/0012372 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS thành phố B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ' PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung