

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 152/2020/DS-PT
Ngày: 30-11-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 138/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2020/QĐ-PT ngày 28/10/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tô Thị Thu T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Khu A, NH, LH, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tôn Nữ Quỳnh Tr, sinh năm: 1991. Địa chỉ: đường LHP, Phường 4, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng (*Theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2020*).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Huy H, sinh năm 1998.

Địa chỉ: đường TY, Phường 4, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng.

2.2. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: đường TY, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Võ Trí V, sinh năm 1997; Địa chỉ: Tổ 20 AS, Phường 4, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/6/2020).

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

Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1964

Địa chỉ: TP ĐL, Phường 4, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Người làm chứng:* Bà Đào Thị Thúy Hg, sinh năm 1972;

Địa chỉ: TP ĐL, Phường 4, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Tô Thị Thu T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V.

6. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt theo quyết định kháng nghị số 06/QĐ/KNTTP – VKS-DS ngày 18/8/2020.

(Bà Tr, ông V, bà Hg có mặt, ông H, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt, bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tôn Nữ Quỳnh Tr trình bày: Vào ngày 24/9/2019 bà Tô Thị Thu T và ông Bùi Huy H có viết giấy giao nhận tiền cọc mua bán đất giữa bên đặt cọc bà Tô Thị Thu T, bên nhận cọc ông Bùi Huy H. Theo giấy giao nhận tiền cọc hai bên thỏa thuận ông H bán cho bà T thửa đất số 123 hẻm NTS, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, diện tích là 104m², giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 800.000.000đ. Bà T đã giao cho ông H số tiền cọc là 100.000.000đ. Hai bên thỏa thuận sau khi hai bên thực hiện xong các thủ tục mua bán theo quy định của pháp luật thì bà T sẽ giao đủ cho ông H số tiền còn lại là 700.000.000đ. Tuy nhiên, đến nay ông H lại nói với bà T là thửa đất số 123 hẻm NTS, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng không thể làm thủ tục công chứng mua bán theo quy định được vì thửa đất này chưa có giấy tờ. Nhiều lần bà T liên hệ với ông H để yêu cầu ông H trả tiền cọc nhưng ông H trốn tránh không trả. Khi mua bán bà T không biết đất của ai, chỉ biết là đất của ông H vì ông H nói đất là của ông H, ông H không cung cấp giấy tờ liên quan đến đất. Nay bà T yêu cầu ông H có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 100.000.000đ theo giấy đặt cọc. Theo đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 10/6/2020 bà T khởi kiện thêm bà L, yêu

cầu bà L và ông H cùng có trách nhiệm trả 100.000.000đ do bà L khai thừa đất 123 là của bà L, bà L trực tiếp bán cho bà T, vì không biết chữ nên ông H là con bà đứng ra và viết giấy đặt cọc, bà L là người nhận tiền đặt cọc.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Võ Trí V trình bày: Trên thực tế bà L là mẹ của ông H thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Hữu V thửa đất số 122, 123 tờ bản đồ số 03, Phường 4, thành phố Đà Lạt, diện tích 104m² với giá là 750.000.000đ. Ông V đã đặt cọc cho bà L 50.000.000đ và hai bên cam kết sau 01 tháng thì bà L giao đất cho ông V và ông V sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà L. Do đất không có sổ nên chỉ mua bán bằng thỏa thuận miệng, có giấy mua bán đất của chủ trước. Ông V có ý định bán phần đất đã đặt cọc cho bà T với giá cao hơn nên đề nghị bà L viết giấy nhận cọc. Bà L không biết chữ nên ông H viết giấy ký nhận đặt cọc 100.000.000đ cho bà T và sẽ nhận 700.000.000đ tiền đất còn lại từ bà T sau khi hoàn tất việc mua bán đất. Thực chất bà L chỉ giao dịch với ông V. Khi mua bà T biết đất chưa có giấy chứng nhận. Khi bà T đặt cọc 100.000.000đ cho ông V và ông V đưa bà L 50.000.000đ, bà L nhận trực tiếp từ ông V. Còn ông H là con bà L không nhận tiền. Sau khi đặt cọc bà L đi làm giấy tờ tay ở Ủy ban nhân dân Phường 4 xác nhận qua tên bà T (vì đất chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận nên chỉ thống nhất chỉ xác nhận của Phường). Sau đó, bà T không mua nữa nên giấy xác nhận phải hủy đi, còn bản photo ông V có xuất trình tại tòa có là do bà L chụp gởi qua máy cho ông V, hiện nay bà L cũng đã bán lại đất cho chủ cũ. Nay bà T yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc 100.000.000đ, bà L chỉ nhận 50.000.000đ nên đồng ý trả 50.000.000đ, còn ông V nhận 50.000.000đ, đề nghị ông V trả cho bà T. Ông H là con của bà L viết giấy nhận tiền giùm bà L và không biết gì về việc mua bán đất và không nhận tiền nên ông H không có trách nhiệm trả tiền cho bà T.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu V trình bày: Ông là người giới thiệu cho bà T mua đất của bà L. Mọi thủ tục mua bán do 2 bên làm và ông là người chứng kiến, ông H, bà L khai nhận đặt cọc từ ông là không đúng. Bà T đưa tiền cho bà L 100.000.000đ. Khi bà T về bà L đưa cho ông 50.000.000đ vì ông là người môi giới hưởng chênh lệch. Nay bà T kiện ông H đòi 100.000.000đ, ông H yêu cầu ông cùng có trách nhiệm trả 50.000.000đ ông không đồng ý vì ông đã hoàn thành xong việc môi giới đất. Đất đã có xác nhận của phường cấp cho bà T là không tranh chấp ô thửa 122, 123 tờ bản đồ số 3 đường NTS, Phường 4 thành phố Đà Lạt ngày 11/10/2019. Còn việc mua bán không thành, đòi tiền đặt cọc là giữa bà T và bà L,

ông môi giới bán đất cho bà L chứ không phải cho ông H. Ông H là con bà L, chỉ viết giấy nhận cọc thay cho bà L, khi giao tiền cọc bà T giao cho bà L.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 27/7/2020, Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị Thu T kiện tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Bùi Huy H và bà Trần Thị Bích L.

- Hủy giấy giao nhận tiền cọc mua bán đất giữa bên đặt cọc bà Tô Thị Thu T và bên nhận cọc ông Bùi Huy H lập ngày 24/9/2019.

- Buộc bà Trần Thị Bích L phải hoàn trả lại cho bà Tô Thị Thu T số tiền đã nhận 50.000.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Hữu V phải hoàn trả lại cho bà Tô Thị Thu T số tiền đã nhận 50.000.000đ.

Về án phí:

- Bà Trần Thị Bích L phải chịu 1.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Hữu V phải chịu 1.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Tô Thị Thu T phải chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 2.500.000đ tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0017005 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 07/8/2020, bà T có đơn kháng cáo yêu cầu ông H, bà L phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000đ, không đồng ý về phần án phí.

Ngày 28/7/2020, ông V có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho bà T số tiền 50.000.000đ.

Ngày 18/8/2020, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt có quyết định kháng nghị số 06/QĐKN-PT-DS đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại: Tòa án cấp sơ thẩm có xác minh, thu thập chứng cứ nhưng không gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp tham gia phiên tòa, bà T không khởi kiện ông V nhưng lại buộc ông V trả tiền là

vượt quá yêu cầu khởi kiện; mức án phí buộc các đương sự phải chịu không đúng.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà Tr (đại diện theo ủy quyền của bà T), ông V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Bị đơn ông H, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt, nội dung đơn vẫn thể hiện giữ nguyên các ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị căn cứ khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn ông H, bà L trả lại số tiền 100.000.000đ đặt cọc theo giấy giao nhận tiền cọc mua bán đất ngày 24/9/2019 giữa bà T và ông H. Ông H, bà L không đồng ý trả lại tiền cọc nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

[2] Về tố tụng:

Bị đơn ông Bùi Huy H và bà Trần Thị Bích L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Xét kháng cáo của bà T, ông V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 24/7/2020 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã làm việc với các đương sự trong vụ án (BL 09). Ngày 06/3/2020, Tòa án lấy lời khai của ông V, bà Hg (BL 31, 32), ông V trình bày: “*Tôi biết ông H muốn bán đất số 122, 123 tờ bản đồ 03, Phường 4, Đà Lạt với giá 750.000.000đ và tôi giới thiệu lại cho Bà Tô Thị Thu T giá 800.000.000đ*”. Như vậy, việc Tòa án tiến hành lấy lời khai của đương sự, người làm chứng cũng là biện pháp xác minh,

thu thập chứng cứ được quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong trường hợp này Tòa án phải chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Thông tư 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31/8/2016. Tuy nhiên, Tòa án không chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát để tham gia phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đồng thời, tại đơn khởi kiện ngày 04/12/2019 của bà Tô Thị Thu T thể hiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Huy H trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc mua đất là 100.000.000đ. Ngày 10/6/2020 bà T có đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu ông H và bà L cùng có trách nhiệm trả cho bà số tiền 100.000.000đ. Bà L trình bày thừa đất là của bà L, bà L bán cho bà T vì không biết chữ nên ông H (*con trai*) viết giấy đặt cọc, bà L là người nhận tiền cọc. bà T chỉ khởi kiện ông H và bà L, không khởi kiện ông V nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc ông V trả cho bà T số tiền 50.000.000đ là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bản án sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không đúng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Từ những phân tích trên cho thấy, cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và tính án phí không đúng. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà T, ông V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Về án phí: Hoàn trả lại cho bà T, ông V tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bà T, ông V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Lạt.

Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung

2. Về án phí: Hoàn trả cho bà Tô Thị Thu T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0017813 ngày 25/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu V số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003187 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LĐ (02);
- TAND Tp. Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu AV – HS (03).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt