

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 113/2020/DS-PT

Ngày: 01 - 9 - 2020.

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng

đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền 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: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2020/TLPT-DS ngày 29/7/2020 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 90/2020/QĐPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1958. Nơi cư trú: Số 19/8 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường 12, Quận P, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 30B đường Hồ Tùng Mậu, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Hoàng Y, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Số 70 đường Bình Hà, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Võ Thị Mộng Đ, sinh năm 1988. Nơi cư trú: Số 12B đường Nguyễn Lương Bằng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Công ty TNHH bất động sản Sài Gòn – Đà Lạt.

Địa chỉ: Tòa nhà A chung cư Nguyễn Lương Bằng, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh L, sinh năm 1981.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Nguyễn Mộng N, sinh năm 1997, (theo giấy ủy quyền lập ngày 22/02/2020).

4. *Người kháng cáo:* Bà Phạm Hoàng Y – Bị đơn.

(Bà L, Bà Y có mặt tại phiên tòa; Bà Đ, ông Long, bà Nguyệt có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Do có nhu cầu mua đất ở Đà Lạt để làm nhà sinh sống, qua tìm hiểu trên mạng bà quen được Bà Võ Thị Mộng Đ là nhân viên của Công ty môi giới bất động sản Sài Gòn – Đà Lạt. Qua trao đổi trò chuyện Bà Đ có giới thiệu cho bà nhà đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 23 tại phường 10, thành phố Đà Lạt do Bà Phạm Hoàng Y gởi cho công ty giới thiệu bán. Bà Đ có gởi cho bà qua tin nhắn Zalo 01 bản vẽ xây dựng và 02 trang hình chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà Y đứng tên. Sau khi gọi điện thoại thỏa thuận về giá cả thì ngày 29/9/2019 bà và Bà Y có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất trên với số tiền 6.230.000.000 đồng. Bà Y đã nhận cọc của bà làm 02 đợt là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Trong quá trình trao đổi mua bán, Bà Đ và Bà Y cam kết diện tích nhà đất là 90m² (6m x 15m) thuộc nhà liên kế, diện tích xây dựng là 72m², gồm 01 hầm, 01 trệt, 01 lầu, 01 áp mái. Tại thời điểm này, Bà Y không cung cấp cho bà bất kỳ giấy tờ nào chứng minh chủ quyền căn nhà ngoài 02 trang hình chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản vẽ thiết kế xây dựng nhà mà Bà Đ gởi cho bà qua tin nhắn zalo. Bà Y xin bà chờ 30-45 ngày để ra làm thủ tục sang tên tại văn phòng công chứng do bị lạc mất trang 03, 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/10/2019 Bà Đ thông báo cho bà biết Bà Y đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thực chất sổ này đã được cấp ngày 27/9/2019).

Bà tìm dịch vụ xin cấp phép xây dựng thì được biết thửa đất này thuộc quy hoạch nhà đất biệt lập trong khi chính trang đô thị phía sau nhà thuộc quy hoạch chỉ giới suối Quang Trung, mặt trước nhà cũng có quy hoạch mở rộng khoảng lùi là 03m, mật độ đô thị là 50%, mật độ cấp phép xây dựng sẽ không còn đủ 33m², số tầng được cấp phép xây dựng chỉ còn 01 trệt, 01 áp mái.

Nhận thấy, việc Bà Đ và Bà Y không thông tin cho bà về việc một phần nhà đất bị quy hoạch và diện tích có thể xây dựng của nhà đất sai lệch rất nhiều so với thực tế là hành vi bị lừa dối khiến bà hiểu sai lệch về tài sản được chuyển nhượng, làm tổn hại lớn đến lợi ích hợp pháp của bà khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/9/2019 giữa bà và Bà Phạm Hoàng Y là giao dịch vô hiệu do bị lừa dối và buộc Bà Phạm Hoàng Y hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Bị đơn Bà Phạm Hoàng Y trình bày:

Ngày 29/9/2019 giữa bà và Bà L có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của Bà Đ. Qua trao đổi hai bên thống nhất mua bán tài sản tại vị trí thửa số 48, tờ bản đồ số 23, phường 10, thành phố Đà Lạt với số tiền là 6.230.000.000 đồng và bà đã nhận cọc hai lần là 600.000.000 đồng. Vì bà làm lại sổ mới nên hẹn trong vòng 45 ngày sẽ liên hệ

để đi công chứng chuyển nhượng cho bà L. Bà có chia sẻ với bà L là quy định thì diện tích xây dựng không được nhiều, còn nếu muốn xây không hoàn công thì được xây dựng tối đa phần diện tích đất. Bà có gửi cho Bà L bản vẽ mà bà dự kiến xây dựng để Bà L tham khảo, nếu Bà L muốn xây dựng thì bà sẽ hỗ trợ người xây dựng.

Trước và sau khi nhận đủ số tiền cọc là 600.000.000 đồng thì bà đã gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cung cấp thông tin cho Bà L họa đồ vị trí và mặt trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có giấu giếm hay gian dối về tài sản. Trong suốt 60 ngày liên tiếp, bà có liên hệ và gửi văn bản cho bà L để yêu cầu bà L thực hiện các giao kết đã kí nhưng bà L không thực hiện.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại tiền cọc là 600.000.000 đồng thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị Mộng Đ trình bày:

Bà là nhân viên của công ty bất động sản Sài Gòn – Đà Lạt. Trước ngày 27/9/2019 Bà Y có gửi cho công ty sản phẩm là nhà đất để rao bán nên bà có đăng sản phẩm này trên zalo và facebook để rao bán. Ngày 27/09/2019 bà L có gọi điện thoại cho bà và bà có đưa bà L đi xem thực tế nhà đất. Bà có gửi cho bà L những giấy tờ liên quan đến nhà đất mà bà Y gửi cho công ty để giới thiệu sản phẩm là họa đồ vị trí và mặt trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tin nhắn Zalo. Sau khi đi xem sản phẩm xong thì bà L và bà Y trao đổi qua điện thoại. Sáng ngày 29/9/2019 các bên gặp nhau và bà L quyết định đặt cọc mua sản phẩm trên, bà đã soạn thảo hợp đồng theo những gì hai bên mua bán yêu cầu.

Đại diện cho công ty bất động sản Sài Gòn – Đà Lạt Bà Trần Nguyễn Mộng N trình bày:

Việc ký gởi và mua bán sản phẩm giữa bà L và bà Y như thế nào thì bà Đ đã trình bày. Số tiền nhận cọc bà Y là người nhận từ bà L và công ty chưa được bà Y thanh toán tiền môi giới. Nay các bên tranh chấp thì:

Nếu bà Y vi phạm hợp đồng theo phán quyết của Tòa án thì công ty yêu cầu bà Y trả đủ số tiền cọc cho bà L. Ở trường hợp này công ty không đòi hỏi bà Y trả bất cứ khoản chi phí nào cho công ty. Còn nếu bà L vi phạm hợp đồng theo phán quyết của Tòa án thì công ty yêu cầu bà L thực hiện theo điều khoản hợp đồng mà 3 bên đã ký, nếu bà L bỏ cọc mà lỗi thuộc về bên bà L thì bà Y có nghĩa vụ thanh toán 30% số tiền cọc từ hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 29/9/2019 và công ty cùng với bà Y sẽ tự giải quyết sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L với bị đơn bà Phạm Hoàng Y.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Phạm Hoàng Y là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Hoàng Y hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

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

Ngày 17/6/2020, bị đơn bà Phạm Hoàng Y kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2019/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và chịu các chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phạm Hoàng Y vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Y. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, bà L không đồng ý đối với kháng cáo của bà Y, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Hoàng Y; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đ, ông Long và bà Nguyệt có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Hoàng Y thì:

[3.1] Cả nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và bị đơn bà Phạm Hoàng Y đều thừa nhận vào ngày 29/9/2019 giữa bà L và bà Y có ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 23, phường 10, thành phố Đà Lạt theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 306698 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho bà Phạm Hoàng Y ngày 27/9/2019 với giá chuyển nhượng là 6.230.000.000 đồng và bà Y đã nhận cọc của bà L2 lần tổng cộng là 600.000.000 đồng (Bút lục 19, 20).

[3.2] Sau khi đặt cọc thì bà L phát hiện diện tích được xây dựng, số tầng được xây dựng không đúng như lúc đầu khi bà Y và bà Đ giới thiệu nên bà L không đồng ý mua và bà L cho rằng đã bị bà Y cùng bà Đ đưa ra thông tin sai sự thật về diện tích và số tầng được xây dựng để bà L ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/9/2019 giữa bà L và bà Y là giao dịch vô hiệu do bị lừa dối và buộc bà Y hoàn trả cho bà L số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. bà Y không đồng ý nên giữa các bên phát sinh tranh chấp.

[3.3] Theo lời trình bày của Bà Võ Thị Mộng Đ thì trước ngày 27/9/2019 Bà Y có gởi cho công ty sản phẩm là nhà đất để rao bán cùng các thông tin về tình trạng nhà, đất và hình chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kèm họa đồ vị trí. Nên bà Đ có đăng sản phẩm này trên zalo và facebook để rao bán. Tại phần cung cấp thông tin trên kênh thông tin điện tử có mô tả về nhà, đất, diện tích, cấu trúc nhà, tình trạng pháp lý, giá trị của nhà đất cùng thông tin “tặng kèm bản thiết kế nhà mới cho khách mua sớm” chứng tỏ bà Y, bà Đ và công ty không thể không biết biết gì về tính hợp pháp của bản vẽ. Hơn nữa, các thông tin là do bà Y cung cấp cho công ty (bút lục 34, 45, 70). Theo họa đồ vị trí đất do bà Y cung cấp thể hiện diện tích đất được xây dựng là $90m^2$ ($6m \times 15m$) thuộc nhà liên kế, diện tích xây dựng là $72m^2$ gồm: 1 hầm, 1 trệt, 1 lầu, 1 áp mái. Theo công văn số: 205/QLĐT trả lời thông tin quy hoạch, kiến trúc của Phòng quản lý đô thị thành phố Đà Lạt thì diện tích nhà đất này chỉ được xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 50%, khoảng lùi 3m, tầng cao: 02 tầng (01 trệt, 01 áp mái), (bút lục 77). Việc bà Y đưa bản vẽ có diện tích được xây dựng lớn hơn diện tích thực tế được cho phép xây dựng và số tầng được xây dựng nhiều hơn thực tế cho phép là hành vi cố ý của Bà Y, bà Đ nhằm làm cho bà L hiểu sai lệch về chủ thể nên đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2019. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 127, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2019 giữa bà L và bà Y là giao dịch vô hiệu do bị lừa dối và buộc bà Y hoàn trả cho bà L số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Nguyên đơn bà Phạm Hoàng Y kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Hoàng Y và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Bị đơn bà Phạm Hoàng Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Hoàng Y. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền cọc*” với bị đơn bà Phạm Hoàng Y.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/9/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Phạm Hoàng Y là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Phạm Hoàng Y có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Phạm Hoàng Y phải chịu 28.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 28.600.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0017657 ngày 03/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà Phạm Hoàng Y còn phải nộp 28.300.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp Bản án được thi hành 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND thành phố Đà Lạt;
- CCTHADS thành phố Đà Lạt;
- Các đương sự;
- Lưu án văn; lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thanh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Mạnh Hùng

Huỳnh Châu Thạch

Nguyễn Văn Thanh

