

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 69/2019/DS-PT
Ngày 21 tháng 10 năm 2019
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trường Sơn
Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Anh Quang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Nguyễn Thị Long Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2019/TLPT-DS ngày 11/9/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/QĐ-PT ngày 25/9/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Giang N, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Nơi ĐKKHKT: Khu 5, phường C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị H - Công ty Luật TNHH V - Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ (Có mặt). Nơi ĐKKHKT: Tổ 8, khu 2, phường C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

2. Bị đơn: Anh Hồ Việt D, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Khu 6, phường P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Đặng Thị L, sinh năm 1978
Nơi ĐKKHKT: Khu 6, phường P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của anh D và chị L: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1978
Nơi ĐKKHKT: Khu K, xã X, huyện L, tỉnh Phú Thọ (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019)

4. Người làm chứng: Anh Lê Anh T, sinh năm 1987

Địa chỉ: Khu 1B, phường P, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Xin xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Anh Hồ Việt D là bị đơn.

Người kháng cáo: Anh Hồ Việt D - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị H trình bày:

Ngày 20/6/2018, chị N có ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với anh Hồ Việt D số tiền 98.000.000đ để mua 02 ô đất tại khu đô thị M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ diện tích 165,5 m². Trong quá trình thực hiện việc mua bán đất thì anh D không bán cho gia đình chị N đúng vị trí ô đất gia đình chị N cần mua do vậy chị N đã không mua nữa. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên không có thời hạn thực hiện giao dịch hợp đồng nhưng vì anh D đã lừa dối chị N chỉ vị trí ô đất không đúng. Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng đặt cọc chị N có tìm hiểu thì được biết gia đình anh D có ký hợp đồng thuê đất với bà Đặng Thị T có địa chỉ tại khu đô thị M, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ thời gian thuê đất là 02 năm kể từ ngày 26/9/2017. Đồng thời, sau này chị N còn được biết tại thời điểm đặt cọc phía anh D đang thế chấp hai thửa đất nói trên tại Ngân hàng C - chi nhánh Đền Hùng theo hợp đồng thế chấp số: 15490128 ngày 03/12/2015 và số 16490051 ngày 10/5/2016. Do vậy, chị N đã khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2018 và buộc anh Hồ Việt D phải trả cho chị N số tiền đặt cọc là 98.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu anh D phải trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền đặt cọc 98.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu tính lãi, chỉ đề nghị Tòa án buộc anh Hồ Việt D phải trả lại cho chị Lê Thị Giang N số tiền đặt cọc là 98.000.000đ.

Bị đơn là anh Hồ Việt D, người đại diện theo ủy quyền của anh D trình bày: Ngày 20/6/2018, anh có ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với chị Lê Thị Giang N về việc mua bán 02 ô đất tại lô B22 khu đô thị M. Sau khi thống nhất giá trị mua bán chị N có đặt cọc cho anh số tiền là 98.000.000đ và hẹn bằng miệng sau khoảng 5 đến 7 ngày chị N xem ngày mua chính thức thì hai bên sẽ tiến hành giao dịch. Sau một thời gian khoảng 10 đến 15 ngày không thấy chị N giao dịch, anh đã liên hệ với chị N thì được biết chị N không mua nữa, anh không đồng ý và yêu cầu chị N thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Nay chị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc anh phải trả lại số tiền đặt cọc 98.000.000đ, anh không nhất trí với yêu cầu của chị N và đề nghị chị N thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên ngày 20/6/2018. Phía nguyên đơn có xuất trình 01 Hợp đồng thuê đất ngày 26/9/2017 giữa vợ anh là Đặng Thị L và bà Đặng Thị Thắm. Vợ chồng anh có cho bà Thắm thuê đất nhưng do bà Thắm không trả tiền thuê đất cho vợ chồng anh nên anh không cho thuê nữa. Việc chị N cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc anh đang thế chấp hai thửa đất trên tại Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - chi nhánh Đền Hùng thì anh xác định đã xóa xong thế chấp đối với hai thửa đất đó.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị L, người đại diện theo ủy quyền của chị L trình bày:

Ngày 20/6/2018, anh D có lập Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với chị Lê Thị Giang N nội dung mua bán diện tích đất 165,6 m² ở khu đô thị M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, số tiền đặt cọc là 98.000.000đ. Khi anh D lập hợp đồng đặt cọc trên quan điểm của chị đồng thuận với quan điểm của anh D và chị là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc để bán diện tích đất trên. Nay chị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2018 và đề nghị anh D trả lại

số tiền 98.000.000đ. Quan điểm của chị không nhất trí vì khi viết giấy đặt cọc là do bên mua chị N tự viết và chị N cũng là người đề nghị vợ chồng chị nhận tiền đặt cọc.

Người làm chứng anh Lê Anh T tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 22/01/2019 tại Tòa án anh T đã trình bày: Tháng 6 năm 2018, anh được anh Hồ Việt D có nói với anh là anh D có 02 ô đất muốn bán nên nhờ anh xem có người mua thì bảo anh D và anh D có chỉ cho anh vị trí 02 ô đất cần bán là cách quán karaoke RuBi của bà T 01 ô đất trống sau đó là đến 02 ô đất của anh D cần bán, địa chỉ ô đất tại khu đô thị M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Sau khi anh được anh D chỉ cho 02 ô đất trên thì anh đã gặp anh Bùi Nhân Đ và trao đổi thông tin cho anh Đ biết có 02 ô đất muốn bán để anh Đ nói với gia đình mua 02 ô đất của anh D. Anh cũng đã chỉ cho anh Đ vị trí 02 ô đất cần bán theo đúng vị trí anh D chỉ cho anh và theo như hình vẽ anh đã mô tả tại bản tự khai là anh D bán hai ô đất vị trí ô số 3 và ô số 4. Anh Đ và gia đình đã xem và thống nhất sau đó giữa gia đình anh Đ và anh D làm thủ tục đặt cọc. Nay gia đình anh Đ và anh D có tranh chấp thì do Tòa án giải quyết. Anh cam kết việc anh D chỉ vị trí 02 ô đất cần bán và anh chỉ cho anh Đ là đúng sự thật.

Tại bản án số: 16/2019/DS-ST ngày 25/7/2019 Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 20/6/2018 giữa chị Lê Thị Giang N và anh Hồ Việt D là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh Hồ Việt D trả lại cho chị Lê Thị Giang N số tiền đặt cọc là 98.000.000đ (Chín mươi tám triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/8/2019 anh Hồ Việt D kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm. Lý do: Vì xét xử không đúng trái với quy định của pháp luật

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của anh D giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N. Người đại diện theo ủy quyền của chị N không chấp nhận kháng cáo, cho rằng đất chỉ sai vị trí, anh D gian dối, che dấu thông tin thực về thửa đất, thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng, lại đang cho thuê chưa thanh lý nên không đủ điều kiện để đưa vào giao dịch mua bán (Nội dung lời trình bày của các bên đương sự chi tiết tại biên bản phiên tòa).

Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm (Chi tiết tại bài phát biểu lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Kháng cáo trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về kháng cáo của anh Hồ Việt D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 20/6/2018 chị N đặt cọc cho anh D 98.000.000đ (Chín mươi tám triệu đồng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai ô đất tại Khu đô thị M, V thông qua anh T giới thiệu. Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ ô thửa nào, tuy anh T có chỉ đất nhưng vị trí không chính xác. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự cho thấy hai ô đất mà anh D định chuyển nhượng cho chị N chính là hai ô đất mà anh D đang cho bà Đặng Thị T thuê (BL53); đồng thời đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng C - chi nhánh Đền Hùng để vay tiền.

Như vậy, khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc anh D đã che giấu, không cung cấp thông tin chính xác về hai ô đất cho người đặt cọc. Đất thì đang được cho thuê chưa thanh lý hợp đồng, đồng thời vẫn đang thế chấp tại ngân hàng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2018 vô hiệu là đúng pháp luật. Cho nên kháng cáo của anh D không được chấp nhận.

[3]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Việt D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, khoản 2 Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 20/6/2018 giữa chị Lê Thị Giang N và anh Hồ Việt D là vô hiệu.

Buộc bị đơn anh Hồ Việt D trả lại cho chị Lê Thị Giang N số tiền đặt cọc là 98.000.000đ (Chín mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật đối với các trường hợp cơ quan thi hành án dân sự 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 đối với khoản tiền phải trả cho 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 xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[2]. Án phí. Buộc anh Hồ Việt D phải chịu 4.900.000đ (Bốn triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho chị N 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số: 0002907 ngày 24/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại khoản 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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a,7b và 9 Luật thi hành án. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[3] Án phí phúc thẩm: Anh Hồ Việt D phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000382 ngày 07/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

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

Nơi nhận:

- VKSND T. Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP V;
- TAND tp V;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Việt Tiến