

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 23/2023/DS-PT

Ngày: 24-02-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng Dân sự
có 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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 390/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 365/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tôn HT, sinh năm: 1985; cư trú tại số 551, đường HV, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn TH; sinh năm: 1982; cư trú tại số 01, đường NH, tổ 5, thị trấn A, huyện X, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 9901, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận ngày 19/12/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Tô VP, sinh năm 1971; bà Nguyễn Ngọc ML, sinh năm 1977; cư trú tại thôn 5, xã TC, huyện X, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 17/8/2021 của ông Tôn HT, lời trình

bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn TH, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Ngày 19/6/2020 vợ chồng ông VP, bà ML ký “Hợp đồng đặt cọc” hứa chuyển nhượng cho ông HT lô đất có diện tích 45.667m² thuộc các thửa 80, 115, 117 tờ bản đồ số 57, 58 tọa lạc tại xã TT, huyện X cho ông HT; giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 06 tháng ông HT đã đặt cọc 1.750.000.000đ, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng; vợ chồng ông VP, bà ML đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S374419 cho ông HT quản lý.

Tuy nhiên sau khi ký “Hợp đồng đặt cọc” thì vợ chồng ông VP, bà ML không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, không trao đổi và trả lại số tiền 1.750.000.000đ đã nhận cọc, mặc dù ông HT đã liên hệ nhiều lần.

Nay ông HT yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” nói trên, buộc vợ chồng ông VP, bà ML phải trả lại số tiền cọc đã nhận 1.750.000.000đ và phạt cọc 1.750.000.000đ, tổng cộng là 3.500.000.000đ. Ông HT sẽ trả lại cho vợ chồng ông VP, bà ML 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S374419 đứng tên hộ Nguyễn Ngọc ML cho ông VP, bà ML. Việc ông VP, bà ML khai không nhận tiền cọc 1.750.000.000đ từ ông HT mà cần trừ nợ cho vợ chồng ông K, bà H là không đúng vì chính hai người này là người giới thiệu để ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML thì: Ngày 19/6/2020 vợ chồng ông, bà có ký “Hợp đồng đặt cọc” hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông HT trình bày. Tuy nhiên, vợ chồng ông, bà ký hợp đồng trên là do vợ chồng ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Lâm Thị H nợ ông HT số tiền 1.750.000.000đ không trả được nên nhờ vợ chồng ông, bà cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 45.667m² thuộc thửa số 80,115, 117 tờ bản đồ 57, 58 xã TT, huyện X cho ông HT để làm tin giữa hai bên chứ trong thực tế vợ chồng ông, bà không giao kết việc đặt cọc hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đến nay vợ chồng ông K, bà H chưa trả được số tiền nêu trên cho ông HT.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 61/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tôn HT về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML.

Hủy hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tôn HT với vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML lập ngày 19-6-2020 tại Văn phòng công chứng PVMH.

Vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML có trách nhiệm trả lại số tiền nhận đặt cọc 1.750.000.000đ và phạt cọc 1.750.000.000đ, tổng cộng 3.500.000.000đ cho ông Tôn HT.

Ông Tôn HT trả cho ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S374419 đứng tên hộ Nguyễn Ngọc ML.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 29/9/2022, vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Nguyễn TH, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông VP, bà ML; hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Tôn HT khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML lập ngày 19/6/2020 tại Văn phòng công chứng PVMH, buộc vợ chồng ông VP, bà ML phải trả lại số tiền cọc đã nhận 1.750.000.000đ và phạt cọc 1.750.000.000đ, tổng cộng là 3.500.000.000đ. Vợ chồng ông VP, bà ML không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là chưa chính xác bởi lẽ “Đặt cọc” là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 chứ không phải là “Hợp đồng Dân sự” theo quy định tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015; do vậy cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét kháng cáo của vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện thì giữa ông HT và vợ chồng ông VP, bà ML có ký “Hợp đồng đặt cọc” hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đối với lô đất có diện tích 45.667m² thuộc các thửa 80, 115, 117 tờ bản đồ 57, 58 xã TT, huyện X vào ngày 19/6/2020; giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc số tiền 1.750.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi hai bên ký hợp đồng

chuyển nhượng trong thời hạn 06 tháng; “Hợp đồng đặt cọc” nói trên được Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận số 4544, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Bị đơn thì cho rằng thực tế không có việc chuyển nhượng và nhận số tiền nói trên mà việc hai bên xác lập giao dịch đặt cọc nói trên là để đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng ông K, bà H đang nợ nguyên đơn.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bị đơn đã cung cấp “Hợp đồng vay” ngày 19/6/2020 do Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận số 4552, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung vợ chồng ông VP, bà ML có cho vợ chồng ông K, bà H vay số tiền 1.750.000.000đ; ngày hai bên tiến hành giao kết trùng với ngày bị đơn và nguyên đơn xác lập giao dịch dân sự có đặt cọc đối với diện tích đất vừa nêu. Bị đơn cho rằng số tiền nói trên thực chất là tiền mà vợ chồng ông K, bà H nợ ông HT chứ không nợ bị đơn; các bên chỉ lập hợp đồng để làm cơ sở cho việc bị đơn ký “Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất” với nguyên đơn.

Do vậy, việc bị đơn ký “Hợp đồng đặt cọc” với ông Tôn HT là nhằm làm tin cho khoản vay của vợ chồng ông K, bà H với ông HT chứ trên thực tế không có sự nhận tiền và giao dịch. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cùng thời điểm là ngày 19/6/2020 thì tại sao vợ chồng ông VP, bà ML giao kết 02 hai giao dịch: một là “Hợp đồng hứa đặt cọc chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất” với ông HT và hai là “Hợp đồng vay” với vợ chồng ông K, bà H; hai hợp đồng này đều do Văn phòng công chứng PVMH chứng nhận với cùng số tiền là 1.750.000.000đ. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không tiến hành triệu tập vợ chồng ông K, bà H để đối chất giữa các bên về việc vợ chồng ông VP, bà ML dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên để đưa cho ông HT để làm tin cho khoản vay 1.750.000.000đ của vợ chồng ông K, bà H đối với ông HT hay không. Cấp sơ thẩm hủy việc đặt cọc nói trên nhưng cũng không đưa Văn phòng công chứng PVMH vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc chứng nhận các giao dịch mà các bên đã thực hiện. Tại giai đoạn phúc thẩm; vợ chồng ông Nguyễn Đình Quốc K, bà Lâm Thị H cũng thừa nhận lời trình bày của bị đơn là đúng, trong thực tế dù nguyên đơn xác lập giao dịch dân sự có đặt cọc với bị đơn nhưng chưa vào xem đất; không biết đất nằm ở vị trí nào; mâu thuẫn này cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn đã giao đủ số tiền 1.750.000.000đ cho bị đơn tại Văn phòng công chứng PVMH; cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ giữa các bên có việc giao nhận tiền tại Văn phòng công chứng hay không và chưa yêu cầu đương sự cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc giao tiền này để đánh giá tính hợp pháp của giao dịch đặt cọc nói trên cũng như có việc đặt cọc trong thực tế hay không nhằm đánh giá đúng bản chất của việc tranh chấp giữa các bên trong vụ án này.

[3] Cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng tính chất của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện X để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên vợ chồng ông VP, bà ML không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

2. Hủy toàn bộ Bản án số 61/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” giữa ông Tôn HT với vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Vợ chồng ông Tô VP, bà Nguyễn Ngọc ML không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; vợ chồng ông VP, bà ML được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006863 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch

