

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày: 22-02-2022

V/v: “Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp
đồng đặt cọc và đòi lại tiền 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:

Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Thành Tâm

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

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

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp: “Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn TV, sinh năm: 1971; cư trú tại số 83/12, đường DDT, Phường A, Quận B, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần HL, sinh năm: 1992; cư trú tại số 32, đường LBT, Phường C, Quận D, Thành phố Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00018484, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DS, Thành phố Y chứng nhận ngày 21/7/2020), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Cát Thị H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 43/9, đường PDL, Phường E, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đặng Thị MH, sinh năm: 1974; cư trú tại số 83/12, đường DDT, Phường A, Quận B, Thành phố Y, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần HL, sinh năm: 1992; cư trú tại số 32,

đường LBT, Phường C, Quận D, Thành phố Y là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00029726, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng DS, Thành phố Y chứng nhận ngày 05/11/2020), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn TV - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/8/2020 của ông Nguyễn TV, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Trần HL, người đại diện theo ủy quyền của ông TV, thì: Do quen biết nhau trong thời gian bà H chữa bệnh tại Bệnh viện CR (bà H là bệnh nhân của ông TV) nên bà H có giới thiệu đất ở X cho ông TV để thực hiện việc nhận chuyển nhượng. Ngày 16/2/2019 ông TV lên X gặp bà H để đi xem đất và được bà H dẫn đi nhiều nơi, sau đó ông TV đồng ý nhận chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.000m² trong đó có 200m² đất thổ cư và 01 cái ao tại đường NVX giá với 1.500.000.000đ, nếu chuyển mục đích sử dụng phải trả thêm 270.000.000đ, bà H nói đất này thừa 382 chứ không đưa ra giấy tờ gì vì bà H là bệnh nhân của ông nên ông tin tưởng. Sau đó bà Đặng Thị MH (vợ ông TV) có chuyển tiền cho bà H 02 lần trong tháng 3/2019, tổng cộng là 800.000.000đ.

Đến ngày 14/4/2019 ông TV lên X để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất tại đường NVX với số tiền cọc là 820.000.000đ; giấy đặt cọc này bà H đọc cho ông TV ghi, tại phần địa chỉ thửa đất trong giấy đặt cọc lại ghi đất ở xã LC, thành phố X, diện tích 1.000m² trong đó có 200m² đất ở, giá chuyển nhượng của thửa đất này là 1.790.000.000đ. Do không phải là người địa phương; ông TV không biết địa giới các xã phường ở thành phố X nên tin tưởng rằng thửa đất này ở đường NVX như các bên đã thỏa thuận ban đầu. Hai bên thỏa thuận khi nào bà H tách thửa xong thì tiến hành thủ tục công chứng và sẽ giao hết số tiền 970.000.000đ còn lại.

Đến ngày 17/8/2019 ông TV lên X xem đất thì phát hiện thửa đất không đúng ở đường NVX như ý chí ban đầu, do đó ông TV yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bà H đồng ý sau đó ông TV viết giấy “hủy hợp đồng đặt cọc” đưa cho bà H, tuy nhiên bà H chưa trả tiền đặt cọc cho ông TV.

Nay ông TV yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 14/4/2019” đối với phần diện tích đất 1.000m², thửa 382 có địa chỉ tại xã LC, thành phố X giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn TV, bên nhận cọc là bà Cát Thị H vô hiệu, yêu cầu bà Cát Thị H trả lại cho ông TV, bà MH số tiền 800.000.000đ tiền đặt cọc.

- Theo lời trình bày của bà Cát Thị H thì: Đầu năm 2019 do mối quan hệ quen biết nên ông TV, bà MH (bà MH là vợ ông TV) nhờ bà tìm nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ở đường NVX, thành phố X với giá 1.500.000.000đ, sau đó bà MH chuyển tiền cho bà 02 lần, ngày 06/3/2019 chuyển 550.000.000đ và ngày

26/3/2019 chuyển 250.000.000đ; tổng số tiền là 800.000.000đ để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 27/3/2019 ông TV gọi điện cho bà xin không đặt cọc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nữa và xin nhận lại tiền. Đến ngày 30/3/2019 ông TV lên nhà bà để xin nhận lại tiền cọc, bà đã đưa cho ông TV 800.000.000đ tiền mặt, bà yêu cầu ông TV đưa 02 giấy chuyển tiền nhưng ông TV không đưa ngay nên bà yêu cầu ông TV viết giấy nhận tiền trả nợ, sau đó ông TV mới đưa 2 biên lai gốc chuyển tiền cho bà.

Sau khoảng 02 tuần thì ông TV lại tiếp tục nhờ bà tìm đất ở Quốc lộ 20, thuộc xã LC, thành phố X. Lúc này bà có 01 thửa đất phù hợp và đồng ý chuyển nhượng cho Vũ giá 1.790.000.000đ; thửa đất có diện tích 1.000m² trong đó có 200m² đất ở. Đến ngày 14/4/2019 ông TV lên X và viết “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” để bà ký, đồng thời ông TV đưa tiền mặt cho bà là 820.000.000đ để đặt cọc, số tiền còn lại 970.000.000đ ông TV hẹn khi ra công chứng sẽ giao đủ.

Tháng 7/2019 ông TV gọi điện cho bà trình bày gặp khó khăn không có khả năng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nên không thực hiện hợp đồng được và bà đồng ý cho ông TV hủy hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/8/2019 ông TV viết “Giấy hủy hợp đồng đặt cọc”, bà đã trả đủ 820.000.000đ tiền đặt cọc cho ông TV, ông TV cũng ghi rõ trong giấy hủy hợp đồng đặt cọc là đã nhận lại đủ tiền, lý do bà không phạt cọc là do ông TV có ơn nghĩa với bà. Nay ông TV yêu cầu đòi lại số tiền 800.000.000đ là vô lý vì hợp đồng đặt cọc là 820.000.000đ bà đã trả cho ông TV rồi thì mới hủy hợp đồng đặt cọc do đó bà không chấp nhận.

- Bà Đặng Thị MH cho biết bà có chuyển tiền cho bà H để đặt cọc tiền mua đất 02 lần với tổng số tiền là 800.000.000đ, nhưng khi lên xem đất không đúng với yêu cầu ban đầu do đó hai bên đã hủy hợp đồng nhưng bà và ông TV chưa nhận lại tiền, do đó nay yêu cầu bà H trả lại cho bà và ông TV 800.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 10/2021/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2021; Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn TV về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc*” đối với bị đơn bà Cát Thị H.

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

Ngày 07/5/2021, ông Nguyễn TV kháng cáo đề nghị xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Trần HL, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn TV, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Cát Thị H không đồng ý với kháng cáo của nguyên 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 Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn TV, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc ông Nguyễn TV có đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc bán đất ngày 14/4/2019” đối với phần diện tích đất 1.000m², thửa 382 tại xã LC, thành phố X giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn TV, bên nhận cọc là bà Cát Thị H là vô hiệu, yêu cầu bà Cát Thị H trả lại cho ông TV, bà MH 800.000.000đ tiền đặt cọc, bà H 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 yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng:

Giữa ông TV và bà H có hai lần thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Trong lần giao dịch đầu tiên hai bên đã tiến hành hủy bỏ, tại “Giấy nhận tiền trả nợ” ngày 30/3/2019 ông TV đã xác nhận đã nhận lại số tiền 800.000.000đ đã chuyển cho bà H.

Sau đó đến ngày 14/4/2019 hai bên lại lập “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” với nội dung bà H nhận của ông TV 820.000.000đ để nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng lô đất có diện tích 1.000m² tại địa bàn xã LC, tỉnh Lâm Đồng; số tiền 970.000.000đ còn lại chờ sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực sẽ chuyển đủ. Đến ngày 17/8/2019 ông TV đã lập “Giấy hủy hợp đồng đặt cọc” thể hiện các bên hủy lập “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” nói trên và ông TV nhận lại số tiền 820.000.000đ đã đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận trên thực tế ông TV chỉ chuyển cho bà H 01 lần tiền với số tiền 800.000.000đ; ngoài ra ông TV không chuyển thêm khoản tiền nào khác cho bà H. Như vậy, có căn cứ để khẳng định sau khi các bên hủy giao dịch lần đầu tiên thì số tiền 800.000.000đ ông TV đã chuyển cho bà H trước đó đã được chuyển sang cho việc giao dịch, đặt cọc lần thứ hai vào ngày 14/4/2019 nên nay ông TV mới yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền 800.000.000đ này; việc các bên xác nhận số tiền đặt cọc lần 2 là 820.000.000đ là không phù hợp với thực tế.

Xét nội dung của “Giấy hủy hợp đồng đặt cọc” ngày 17/8/2019 thì thể hiện ông TV tự nguyện hủy Hợp đồng đặt cọc này và ông TV đã “lấy lại đủ” tiền đặt cọc theo như nội dung của “Giấy nhận tiền đặt cọc bán đất” ngày 14/4/2019. Như vậy, giữa các bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc; nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng nói trên vô hiệu và hủy hợp đồng này là không có căn cứ; đối với số tiền ông TV yêu cầu bị đơn phải trả thì quá trình giải quyết vụ án; ông TV thừa nhận đã viết, ký vào giấy hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/8/2019 tuy nhiên chưa nhận lại tiền nhưng lại không xuất trình được căn cứ chứng minh; bà H lại không thừa nhận nên không có căn cứ xem xét.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, ông TV không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn TV phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn TV, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn TV về việc “*Tranh chấp yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc*” đối với bà Cát Thị H.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn TV phải chịu 36.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 18.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018655 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Ông TV còn phải nộp 18.000.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn TV phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004690 ngày

02/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. Ông TV đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

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 tp. X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- Chi cục THADS tp. X, tỉnh Lâm Đồng (01);
- Dương sự (03);
- 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