

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 59/2020/DSPT

Ngày: 20 - 3 - 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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Ông Văn Công Dân.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Phương, bà Nguyễn Thị Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm vụ dân sự thụ lý số 63/2020/TLPT-DS ngày 15/01/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị nguyên đơn ông Giáp Văn H và bị đơn ông Phạm Đình Đ kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2020/QĐ-PT ngày 19/02/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 17/2020/QĐ - PT ngày 05/03/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Giáp Văn H, sinh năm: 1967; Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1958; Có mặt.

Địa chỉ: Số 10 C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đồng bị đơn:**

+ Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm: 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ: 04 L, phường N, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Phạm Đình Đ, sinh năm: 1984. Có mặt.

Địa chỉ: Số 1 N, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Nguyễn Mai H, văn phòng luật sư Nguyễn Mai H, Đoàn luật sư Đắk Lắk. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Do có nhu cầu xây xưởng để sản xuất, ngày 21/4/2018 ông H có thấy mảnh đất trên đường vành đai gần Ủy ban nhân dân xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có đăng biển bán đất (20m x 50m) và đăng số điện thoại 0949892468. Ông H gọi cho số điện thoại này thì gặp bà T và có hỏi bà T để mua đất, bà T trả lời: “Đất thuộc khu dân cư gần đó đã xây nhiều xưởng, được chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư”. Bà T hẹn ông H đến nhà bà T tại số 24, đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tại đây, bà T cam đoan đất được phép xây xưởng, nghe vậy ông H quyết định mua, ông H yêu cầu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T bảo: “Bìa đỏ đang thế chấp ở ngân hàng, mua xong thì bên bán sẽ trả nợ ngân hàng đem bìa về thực hiện thủ tục sang nhượng”, bà T đưa bìa phô tô cho ông H xem. Hai bên thống nhất sang nhượng thửa số 171 A2, tờ bản đồ số 8 với giá là: 1.175.000.000đồng, bà T yêu cầu đặt cọc 200.000.000đồng. Ông H đề nghị ngày mai ra công chứng làm hợp đồng đặt cọc, trường hợp hôm nay làm giấy tay thì chỉ đặt cọc 20.000.000đồng, bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu ông H đặt cọc 100.000.000đồng, ông H đồng ý. Lúc này bà T nói với ông H đất này là đất của ông anh bà T đứng tên chủ đất là ông Phạm Đình Đ, khi đó ông Đ bảo ông H chuyển tiền vào tài khoản của ông Đ. Bà T là người viết giấy nhận đặt cọc. Ông H đã chuyển 100.000.000đồng vào tài khoản của ông Đ để đặt cọc. Sáng hôm sau, ngày 22/4/2018 ông H đến gặp cán bộ địa chính xã E để hỏi thì được biết đất đó thuộc diện quy hoạch không được xây dựng. Ông H gọi điện cho bà T nói cho bà T biết đất đó thuộc diện quy hoạch, không được xây dựng và yêu cầu bà T thông tin lại cho ông Đ biết để hai bên thảo luận trả lại số tiền 100.000.000đồng. Sau đó ông H đi tìm ông Đ nhưng không gặp, ông H có gọi điện cho ông Đ thì ông Đ bảo ông H nhắn tin số tài khoản, hẹn sau 7 ngày, tính từ ngày 26/4/2018 ông Đ chuyển trả 100.000.000đồng vào tài khoản của ông H. Đến hẹn nhưng ông Đ vẫn không chuyển trả tiền cho ông H. Bà T và ông Đ đã nhận của ông H số tiền 100.000.000đồng nên yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố giấy đặt cọc ngày 21/4/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối. Buộc bà T ông Đ phải trả cho ông H số tiền 100.000.000đồng.

**\* Bị đơn ông Phạm Đình Đ trình bày:** Vào năm 2018, ngày tháng ông Đ không nhớ rõ. Vào thời điểm đó ông Đ không may mắn trong công việc làm ăn nên ông Đ có mượn số điện thoại của bà Nguyễn Thị Thùy T để đăng trên biển bán đất ở xã E, thành phố B. Lúc đó ông Giáp Văn H điện thoại hỏi mua và đặt cọc, ông Đ đang đi ngoài đường bà T gọi điện cho ông Đ bảo ông Đ mau chạy về nhà bà T để làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất. Ông H có chuyển khoản cho ông Đ số tiền 100.000.000đồng. Đến ba, bốn ngày sau ông H nói không mua đất nữa và xin lại tiền cọc. Lúc đó ông Đ đã sử dụng hết số tiền 100.000.000 đồng nên ông Đ có hứa với ông H là sẽ trả từ từ vì không còn tiền.

Ông H khởi kiện bà T là không có cơ sở, vì khi làm hợp đồng đặt cọc mua, bán đất và nhận tiền cọc ông H làm việc với ông Đ. Ông Đ chỉ nhờ số điện thoại của bà T cho may mắn chứ không cho bà T tiền hoa hồng gì nên đề nghị ông H rút

đơn khởi kiện đối với bà T. Số tiền 100.000.000đồng ông Đ nhận cọc của ông H thì ông Đ sẽ trả nhưng hiện tại ông Đ không có tiền trả.

**\* Bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:**

Bà T và ông Đ là bạn bè với nhau, ông Đ làm ăn không thuận lợi nên có mượn số điện thoại của bà T đăng trên biển bán đất ở xã E. Một hôm ông H có gọi điện cho bà T hỏi để mua đất, bà T mời ông H đến nhà bà T tại số nhà 24, đường L, thành phố B. Sau đó ông Đ có đến nhà bà T để làm việc với ông H về việc mua bán đất. Trong quá trình làm việc ông H tỏ ra rất biết rõ về mảnh đất trên và có nhã ý muốn mua. Với phương diện là bạn bè của ông Đ, bà T có nói thêm vào cho ông Đ để ông H mua đất. Tuy nhiên quyết định mua, bán đất giá cả, phương thức, thời hạn thanh toán do ông H và ông Đ tự thỏa thuận với nhau. Hai ông có nhờ bà T ghi biên bản làm việc và ngay tại nhà bà T, sau đó ông H có chuyển cho ông Đ số tiền 100.000.000 đồng, chuyển trực tiếp vào tài khoản ông Đ. Vài ngày sau, vợ chồng ông H có tới nhà bà T và nói rằng mảnh đất thuộc diện quy hoạch không chuyển được thổ cư. Vì vậy, bà T có mời ông Đ tới nhà bà T để làm việc với vợ chồng ông H. Tại nhà bà T ông Đ có hứa sẽ trả lại tiền cho ông H sau khi có tiền. Vì số tiền 100.000.000đồng đó ông Đ đã trả nợ hết.

Tiếp theo sau đó, vợ chồng ông H tới nhà bà T nhiều lần yêu cầu trả tiền, bà T có giải thích không liên quan gì đến tiền nhận cọc nên bà T không thể trả, mỗi lần như thế bà T đều gọi cho ông Đ yêu cầu trả tiền cọc và bà T có nói ông Đ trả mỗi ngày một ít và trả mỗi tháng từ 8.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng. Bà T chỉ giúp ông Đ trong việc bán đất, ngoài ra bà T không nhận tiền cọc từ ông H, không nhận tiền hoa hồng môi giới đất từ ông Đ. Không có ý định giúp ông Đ chiếm dụng tiền của ông H. Nếu có ý định đó bà T đã không mời ông H đến nhà bà T làm việc, vì vậy bà T yêu cầu ông H rút đơn khởi kiện đối với bà T.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:**

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; Điều 266; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 313; Điều 328 Bộ luật dân sự.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giáp Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cam kết và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2018 giữa nguyên đơn ông Giáp Văn H với bị đơn ông Phạm Đình Đ”.

Buộc bị đơn ông Phạm Đình Đ có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Giáp Văn H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự

Bác phần yêu cầu của nguyên đơn ông Giáp Văn H yêu cầu bà T có trách nhiệm cùng ông Đ trả lại số tiền cọc 100.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong ngày 02/12/2019, bị đơn ông Phạm Đình Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm mà ông cho rằng Tòa án sơ thẩm tuyên xử buộc ông phải trả cho ông H 100.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 09/12/2019 nguyên đơn ông Giáp Văn H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả cho ông 50.000.000 đồng và buộc ông Đ phải trả cho ông 50.000.000đồng, vì ông H cho rằng bà T là người chủ bán thửa đất, ông Đ chỉ là người nhận hộ tiền bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Giáp Văn H vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, bị đơn ông Phạm Đình Đ vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T cho rằng: Tại Giấy nhận đặt cọc ngày 21/4/2018 chỉ có ông H và ông Đ thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất với nhau, ông H đã chuyển tiền cho ông Đ và ông Đ thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc 100.000.000đồng của ông H. Đối với bà T không có nhận tiền, không phải là người bán đất, chỉ là người viết hộ giấy đặt cọc cho nên bà T không có nghĩa vụ phải trả tiền theo yêu cầu của ông H; đồng thời Luật sư đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Giáp Văn H, bị đơn ông Phạm Đình Đ đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Tại Giấy nhận đặt cọc ngày 21/4/2018 chỉ có ông H và ông Đ thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất với nhau, ông H đã chuyển tiền cho ông Đ và ông Đ thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc 100.000.000đồng của ông H. Đối với bà T không có nhận tiền, không phải là người bán đất cho nên bà T không có nghĩa vụ phải trả tiền 50.000.000đồng theo yêu cầu của ông H, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ phải trả cho ông H 100.000.000đồng là phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo nguyên đơn ông Giáp Văn H, bị đơn ông Phạm Đình Đ, giữ nguyên Bản án dân sự số 133/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Giáp Văn H, bị đơn ông Phạm Đình Đ trong hạn luật định và nguyên đơn ông H, bị đơn ông Đ đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Giáp Văn H, bị đơn ông Phạm Đình Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn ông Giáp Văn H và bị đơn ông Phạm Đình Đ đều thừa nhận ngày 21/4/2018 các bên có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 100.000.000đồng để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng 01 lô đất tọa lạc tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa số 171 A2; tờ bản đồ số 8; diện tích 1.080m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 1.175.000.000đồng và hẹn trước ngày 10/5/2018 ông H phải đưa đủ tiền, ông Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/5/2018 ông H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất tiền cọc và đến ngày này ông Đ không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả tiền cọc gấp đôi. Sau khi hai bên lập giấy thỏa thuận xong ông H đã trực tiếp chuyển vào tài khoản của ông Đ số tiền 100.000.000đồng.

Ngày 22/4/2018 ông H đến gặp địa chính xã E tìm hiểu được biết đất đó thuộc diện quy hoạch không được xây dựng nên ông H đòi ông Đ trả 100.000.000đồng tiền đặt cọc nhiều lần nhưng không được, do đó ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà T và ông Đ trả cho ông H số tiền 100.000.000đồng mà ông đã đặt cọc chuyển cho ông Đ.

[2.1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Giáp Văn H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị Thùy T và ông Phạm Đình Đ mỗi người trả cho ông H 50.000.000đồng, vì ông H cho rằng bà T là người chủ bán thửa đất, ông Đ chỉ là người nhận hộ tiền bà THĐXX xét thấy: Tại Giấy nhận đặt cọc ngày 21/4/2018 (Bút lục 35,36) xác định ông H và ông Đ thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời ông Đ thừa nhận đã nhận 100.000.000đồng mà ông H đặt cọc gửi qua chuyển khoản cho ông Đ. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn ông H cũng không chứng minh được bà T là người nhận tiền, người liên quan đến thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ và bà T là người chủ bán thửa đất và ông Đ nhận tiền thay cho bà T, bà T cũng không thừa nhận ý kiến này của ông H cho nên Tòa án

cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ trả cho ông H 100.000.000đồng là có căn cứ.

[2.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Đình Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm mà ông cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông trả cho ông H 100.000.000đồng là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, như phân tích ở mục [2.1] thì ông Đ thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và đã nhận tiền đặt cọc của ông H số tiền 100.000.000đồng, ông Đ cũng đồng ý trả tiền cho ông H nhưng hiện nay gặp khó khăn nên chưa trả được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Đ trả cho ông H 100.000.000đồng là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn ông Giáp Văn H, bị đơn ông Phạm Đình Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Giáp Văn H và bị đơn ông Phạm Đình Đ - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 133/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Giáp Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy cam kết và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/4/2018 giữa nguyên đơn ông Giáp Văn H với bị đơn ông Phạm Đình Đ”.

Buộc bị đơn ông Phạm Đình Đ có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn ông Giáp Văn H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bác phần yêu cầu của nguyên đơn ông Giáp Văn H yêu cầu bà T có trách nhiệm cùng ông Đ trả lại số tiền cọc 100.000.000đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Đình Đ phải chịu 5.000.000đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Ông Giáp Văn H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0002124 ngày 02/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk .

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Giáp Văn H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đồng ông Nguyễn Văn L nộp thay ông Giáp Văn H theo Biên lai thu số AA/2019/0005481 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Phạm Đình Đ phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đồng ông Phạm Đình Đ đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0005555 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

( Đã ký)

**Văn Công Dân**