

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 64/2024/DS-PT

Ngày: 16-8-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Lương Quang và bà Vũ Ngọc Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Lê Hải Mi- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 08 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2024/DSPT ngày 02/7/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2024/QĐ-PT ngày 08/7/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Hồng L, sinh năm 1964; Địa chỉ: D L, Phường C, Tp ., tỉnh Phú Yên; có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Dương Quang T, sinh năm 1978 và bà Trương Kiều Mỹ N, sinh năm 1978; Địa chỉ: E D, Phường E, Tp ., tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Minh T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: B N, Phường E, Tp .. tỉnh Phú Yên; có mặt.

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

3.1 Văn phòng C; Địa chỉ: A H, Phường F, Tp ., tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

3.2 Ngân hàng TMCP V - Chi nhánh tỉnh P; Địa chỉ: A H, Phường G, Tp .. tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ kèm theo và biên bản hòa giải nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L trình bày:

Vào ngày 02 tháng 3 năm 2023 giữa bà L và vợ chồng ông Dương Quang T, bà

Trương Kiều Mỹ N có làm hợp đồng đặt cọc; theo đó vợ chồng ông **T** chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại **E D, phường E, thành phố T** của vợ chồng ông **T** với giá 3.000.000.000 đồng, theo đó bà đặt cọc trước cho vợ chồng **T** 1.100.000.000 đồng và hẹn trong vòng 90 ngày thì vợ chồng ông **T** phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông **T** vẫn không thực hiện như cam kết trong hợp đồng. Nay yêu cầu vợ chồng ông **T**, bà **N** phải trả tiền nhận cọc là 1.100.000.000 đồng và phạt cọc là 1.100.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

*Bị đơn vợ chồng ông **Dương Quang T**, bà **Trương Kiều Mỹ N** do ông **Ngô Minh T1** đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Trước đây giữa ông **T**, bà **N** với bà **L** là chỗ quen biết nên vợ chồng ông **T** có vay của bà **L** nhiều lần với tổng số tiền 1.045.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc và lãi); tất cả các khoản vay giấy tờ nhận nợ vợ chồng ông **T** không giữ mà bà **L** giữ. Sau đó vì làm ăn khó khăn nên bà **L** nói với vợ chồng ông **T** làm hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà **E D, phường E, Tp .** với giá 03 tỷ đồng. Trong đó bà **L** phải trả tiền Ngân hàng khoản vay vợ chồng anh **T** đã vay tại ngân hàng và 03 tỷ đồng là đưa cho vợ chồng anh **T**. Nên ngày 02 tháng 3 năm 2023 vợ chồng ông **T**, bà **N** mới thiết lập hợp đồng đặt cọc của ngôi nhà trên. Nay bà **L** khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 2,2 tỷ đồng trong đó 1,1 tỷ tiền hợp đồng đặt cọc và 1,1 tỷ tiền phạt cọc, nguyên đơn không đồng ý với những lý do và đề nghị sau: Đề nghị Toà án xem xét tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 02 tháng 3 năm 2023 vô hiệu do vi phạm điều cấm pháp luật. Bởi lẽ khi thiết lập hợp đồng đặt cọc các bên không thể hiện việc giao nhận tiền, điều này thể hiện số tiền đặt cọc trên là từ hợp đồng vay tài sản mà trước đây các bên thiết lập. Mặt khác giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng là 03 tỷ đồng thấp hơn rất nhiều so với giá thị trường tại thời điểm thiết lập hợp đồng đặt cọc; đồng thời, khi các bên xác lập hợp đồng đặt cọc thì tài sản trên đã thế chấp tại **Ngân hàng V** như vậy Ngân hàng có quyền sở hữu chung của ngôi nhà 58C Duy Tân này. Từ những phân tích trên đại diện theo uỷ quyền bị đơn đề nghị Toà án áp dụng quy định pháp luật tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 02/3/2023 giữa bà **L**, vợ chồng anh **T** vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hòa đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Ngô Thị Hồng L**.

Buộc bị đơn vợ chồng ông **Dương Quang T**, bà **Trương Kiều Mỹ N** phải trả cho nguyên đơn bà **Ngô Thị Hồng L** tổng số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu

đồng) về khoản hợp đồng đặt cọc; Trong đó tiền cọc 1.100.000.000 đồng và 1.100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/5/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu.
- Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 giữa bà **Ngô Thị Hồng L** và vợ chồng ông **Dương Quang T** vô hiệu.

[2.1] Ngày 09/4/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa tiến hành thu thập chứng cứ, lập Biên bản xác minh việc ông **T**, bà **N** có thể chấp căn nhà **số E D, Phường E, thành phố T** tại **Ngân hàng V, Chi nhánh P** (VPB) nhưng tại phiên tòa sơ thẩm không có sự tham gia của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Tại đơn trình bày ngày 02/10/2023, do ông **T**, bà **L** cùng ký tên, có nội dung “Kính mong quý Tòa xem xét, giúp đỡ tôi và gia đình tôi mau chóng hủy giấy đặt cọc này và hai giấy mượn tiền vợ chồng tôi đã ghi trước đó...”; tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa 02 bên vô hiệu, nhưng Cấp sơ thẩm đã không làm rõ đây là ý kiến trình bày hay yêu cầu phản tố của bị đơn để thụ lý giải quyết, làm sáng tỏ nội dung vụ án là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023, được Văn phòng C công chứng có nội dung đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại E D, Phường E, thành phố T. Tài sản này đang được thế chấp để đảm bảo khoản vay tại VPB, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không yêu cầu VPB cung cấp các Hợp đồng liên quan đến việc thế chấp tài sản này để làm rõ thỏa thuận giữa vợ chồng ông T và Ngân hàng, trong việc xử lý tài sản thế chấp. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng không làm rõ vì sao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do VPB nắm giữ mà Văn phòng C lại công chứng hợp đồng đặt cọc, như vậy có vi phạm điểm d khoản 1 Điều 40 Luật Công chứng năm 2014 hay không.

[2.4] Về số tiền hợp đồng đặt cọc: Điều 2 hợp đồng ghi: “bên B (bà L) đặt cọc cho bên A (ông T, bà N) là 1,1 tỷ đồng vào ngày ký công chứng hợp đồng đặt cọc. Việc giao nhận tiền do hai bên tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm, ngoài sự chứng kiến của công chứng viên”. Nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc cho bị đơn 1,1 tỷ đồng, nhưng không cung cấp chứng cứ giấy giao nhận tiền. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao tiền đặt cọc 1,1 tỷ đồng cho bị đơn mà trước đây bị đơn có vay nguyên đơn nhiều lần số tiền nợ là 1.045.000.000đ, giấy tờ nợ do nguyên đơn giữ. Đồng thời nguyên đơn cho rằng quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, bị đơn vi phạm hợp đồng nên phải bị phạt cọc; còn bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc là giả cách, che giấu hợp đồng vay nên đề nghị tuyên bố vô hiệu. Đây là vấn đề cốt lõi cần chứng minh trong vụ án nhưng các bên lại trình bày có mâu thuẫn; Cấp sơ thẩm chưa yêu cầu các bên đương sự chứng minh làm rõ; chưa tiến hành đối chất. Mặt khác, chưa làm rõ vì sao giá trị chuyển nhượng nhà đất tại E D chỉ có 3 tỷ đồng trong khi năm 2021, bị đơn vay ngân hàng đã xác định giá trị nhà, đất là 11.100.182.750 đồng.

[3] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nêu ở Mục [2.1] và những thiếu sót về các vấn đề cần chứng minh, chứng cứ chứng minh trong vụ án được đề cập ở các Mục [2.2]; [2.3] và [2.4], cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tại phiên tòa: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tuyên xử:

[1] Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 13/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Hoàn trả lại cho bị đơn vợ chồng ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ N số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002608 ngày 07/06/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND Tp Tuy Hòa;
- VKSND Tp Tuy Hòa;
- Chi cục THADS Tp Tuy Hòa;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn, KTNV.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lê Trúc Lâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

