

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 142/2024/DS-PT

Ngày: 19-9-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
tranh chấp hợp đồng ủy quyền”

**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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Huỳnh Châu Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng ủy quyền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 158/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Tô Hồng P, sinh năm: 1992, bà Mai Thị T, sinh năm: 1993; cư trú tại khu T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nguyễn Bảo D, sinh năm: 1986; cư trú tại số C, đường H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024).

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Mạnh Q, sinh năm: 1976, bà Trương Thị B, sinh năm: 1984; cư trú tại thôn H, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm: 1966; cư trú tại số B, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1978; cư trú tại thôn H, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Trần Thị T1, sinh năm: 1972; cư trú tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1981; cư trú tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng C; địa chỉ: số F, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T2 - Trưởng Văn phòng.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị B – Bị đơn.

(Bà B, bà H, bà N có mặt tại phiên tòa; đại diện Văn phòng công chứng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông P, ông D, ông Q, ông V, bà T1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Tô Hồng P thì:* Ngày 07/6/2022, vợ chồng ông thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B diện tích đất 13.452m² thuộc thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thôn H, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302454 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 11/8/2011. Giá chuyển nhượng là 11.000.000.000đ. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5755, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Q1, bà B đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP X – chi nhánh L nên hai bên thống nhất: Ngay khi lập hợp đồng đặt cọc được công chứng, vợ chồng ông sẽ đặt cọc cho ông Q1, bà B số tiền là 6.000.000.000đ. Trong vòng 06 tháng, vợ chồng ông sẽ thanh toán tiếp cho ông Q1, bà B số tiền là 4.000.000.000đ để ông Q1, bà B trả nợ cho ngân hàng, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo quy định. Số tiền 1.000.000.000đ, vợ chồng ông sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Cùng ngày 07/6/2022, vợ chồng ông đã đặt cọc cho ông Q1, bà B số tiền là 6.000.000.000đ. Ngày 02/11/2022, ông và ông Q1, bà B ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 9111, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C với nội dung: Ông Q1, bà B ủy quyền cho ông toàn quyền liên hệ với Ngân hàng TMCP X, chi nhánh L để trả khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-201800236 ngày 14/3/2018, nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 302454 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 11/8/2011, xóa thế chấp và toàn quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất trên.

Trước khi ký hợp đồng ủy quyền, theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 yêu cầu vợ chồng ông và vợ chồng ông Q1, bà B phải xác lập văn bản hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/6/2022 nên ngày 02/11/2022 ông và vợ chồng ông Q1, bà B ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Tuy nhiên, hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc thì giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Q1, bà B chưa được giải quyết, cụ thể vợ chồng ông Q1, bà B chưa trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 6.000.000.000đ khi hai bên chưa xác lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện theo hợp đồng ủy quyền ngày 02/11/2022, ông đã liên hệ với Ngân hàng TMCP X để trả số tiền 4.000.000.000đ mà ông Q1, bà B đã vay theo hợp đồng tín dụng số 1202-LAV-201800236 ngày 14/3/2018. Tuy nhiên, bên ngân hàng không đồng ý cho ông được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà yêu cầu ông Q1, bà B phải có mặt nhưng ông Q1, bà B không có thiện chí, phối hợp với ông trong việc trả nợ ngân hàng. Hiện nay, ông chưa thể thực hiện được việc thanh toán số tiền lần 2 cho ông Q1, bà B và ông Q1, bà B cũng không đồng ý bán đất cho ông nữa.

Đến nay đã quá thời hạn như thỏa thuận, ông Q1, bà B không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông theo hợp đồng đặt cọc đã ký, vi phạm thỏa thuận của các bên. Do đó, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết:

- Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 9111, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 02/11/2022 giữa ông Tô Hồng P và ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích .

- Buộc ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 6.000.000.000đ.

Vợ chồng ông xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5755,

quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T và ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B và yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B phải bồi thường do vi phạm hợp đồng là 6.000.000.000đ. Ngoài ra, ông P không yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Q1 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 04/12/2023 thì:* Khoảng tháng 01/2022, em ông là bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Quốc V có nhu cầu cần vay vốn để làm ăn, buôn bán. Bà Trần Thị Tuyết t tại thị trấn N thấy vậy mới gợi ý cho em ông vay tiền. Lúc đó, bà T1 hỏi bà Nguyễn Thị N có gì để thế chấp không. Ông và em ông bảo là không vì Giấy chứng nhận đang thế chấp ở Ngân hàng E. Bà T1 tư vấn cho anh em ông là lấy sổ phôi tô để bà mang đi công chứng đặt cọc. Anh em ông hỏi bà T1 là tại sao lại công chứng đặt cọc, bà T1 nói là để làm tin thôi, để chị cho các em vay tiền, chị không bao giờ cướp đất của các em. Do vợ chồng ông tin người và thiếu hiểu biết về pháp luật. Bà T1 tiến hành công chứng hợp đồng đặt cọc đất và đưa tiền cho em gái ông, vợ chồng ông không nhận số tiền đó và ông cũng không biết bà T1 cho em gái ông theo hình thức nào. Trong thời gian vay tiền để làm ăn, buôn bán không may thua lỗ, cộng thêm bà T1 tính lãi xuất 5.000đ/1.000.000đ/ngày, 3.000đ/1.000.000đ/ngày tương ứng với 150% - 120%/tháng. Chính vì thế, các em ông hết tiền không còn khả năng trả lãi cho bà T1. Sau đó một thời gian, bà T1 đã cho giang hồ vào đe dọa gia đình ông, ông đã báo công an nên công an đã bắt những người mà bà T1 cử đến và Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xét xử vụ án. Còn về hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông không biết nội dung và ai đứng tên trên hợp đồng vì toàn bộ là bà T1 tự soạn, vợ chồng ông chỉ việc ký vì lúc làm hợp đồng vợ chồng ông vẫn tin tưởng đó chỉ là để làm tin. Rồi bà T1 bảo vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 để ký. Thực chất vợ chồng ông cũng không biết bà T1 cho em ông vay bao nhiêu tiền, còn hợp đồng đặt cọc chỉ là giấy tờ mà bà T1 tự soạn ra để thay cho giấy vay tiền. Còn vợ chồng ông không có ý bán đất cho ai. Ngoài ra, ông Q1 không trình bày gì thêm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị B – bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày thì:* Bà Nguyễn Thị N là em của chồng bà Trương Thị B có quan hệ làm ăn vay mượn bên ngoài với bà Trần Thị Tuyết .1 Giữa bà N và bà T1 vay mượn tiền như thế nào bà B không biết nhưng khi bà N cần vay số tiền lớn thì bà N về nhà nhờ vợ chồng bà B ký giúp hợp đồng đặt cọc để làm tin cho bà T1 thì bà T1 mới chịu cho bà N vay tiền. Bản thân bà B không đồng ý vì tài sản của vợ chồng bà B gồm diện tích 13.452m², thửa đất số 168, tờ bản đồ 167, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã M, huyện L, hiện vợ chồng bà B đang thế chấp tại Ngân hàng E, nên bà B không có ý định bán đất; nhưng vì chồng bà Bích thương em gái và một phần bị sức ép từ phía gia đình chồng, nên bà B không thể phản đối

được. Bà T1, bà N và vợ chồng ông P, bà T đều biết việc này nhưng vì bà T1 muốn đảm bảo số tiền bà T1 cho bà N vay nên bà T1 tác động vợ chồng bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông P, bà T với mục đích chỉ để làm tin cho số tiền của bà N vay của bà T1. Sự thật trước khi ký hợp đồng đặt cọc với ông P, bà T thì vợ chồng bà B hoàn toàn không có quan hệ giao dịch mua bán hay làm ăn gì với gia đình mẹ con bà T1, chỉ thông qua bà N, vợ chồng bà B mới biết mấy người này. Theo hợp đồng đặt cọc lập tại Văn phòng C số công chứng 5755, quyển số 6/2022 TP/CC/SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 thì sau khi vợ chồng bà B ký xong, vợ chồng bà B hoàn toàn không biết nội dung, không nắm giữ bất cứ hợp đồng nào bản chính, cho đến khi vợ chồng bà B bị ông P, bà T khởi kiện ra Toà án buộc vợ chồng bà B trả số tiền 12.000.000.000đ (trong đó tiền cọc 6.000.000.000đ và bị phạt cọc 6.000.000.000đ) thì lúc này vợ chồng bà B thông qua Toà án cung cấp cho bà B bản phô tô hợp đồng công chứng này thì vợ chồng bà B mới được biết rõ. Qua yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T thì bà B có ý kiến như sau:

Vợ chồng bà B thực tế hoàn toàn không mua bán đất gì với ông P, bà T mà hợp đồng công chứng đặt cọc nêu trên là giả tạo nhằm để đảm bảo cho việc vay mượn tiền giữa bà T1 và bà N nên không có việc ông P, bà T giao tiền cọc đất cho vợ chồng bà B số tiền 6.000.000.000đ. Bà B khẳng định không nhận số tiền 6.000.000.000đ do ông P, bà T giao. Không có chứng cứ nào là ông P, bà T giao tiền đặt cọc cho vợ chồng bà B số tiền 6.000.000.000đ. Bà B không chấp nhận thanh toán số tiền 6.000.000.000đ cho ông P, bà T theo đơn khởi kiện của ông P, bà T.

Bà B đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc lập tại Văn phòng C ngày 07/6/2022 số công chứng 5755, quyển số 6/2022 TP/CC/SCC/HĐGD ngày 07/6/2022, theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T; tuy nhiên bà B không đồng ý trả 6.000.000.000đ tiền cọc cho ông P, bà T với lý do ông P, bà T không giao số tiền 6.000.000.000đ cho vợ chồng bà B.

Đối với hợp đồng uỷ quyền lập tại Văn phòng C số công chứng 9111, quyển số 11/2022 TP/CC/SCC/ HĐGD ngày 02/11/2022, trên thực tế bà B hoàn toàn không tự nguyện ký hợp đồng uỷ quyền này cho ông P; do bà B không hiểu biết gì về pháp luật nên tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 bảo ký gì thì bà B ký cái đó mà ký hàng loạt giấy tờ; ký xong bà B không được đọc lại và cũng không được công chứng giao cho bất cứ văn bản nào; bà B chỉ ra công chứng một lần theo yêu cầu của gia đình bà T1 tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc nên bà B cũng không nắm được nội dung uỷ quyền gì tại thời điểm ký hợp đồng uỷ quyền. Nay bà B đồng ý huỷ hợp đồng uỷ quyền lập tại Văn phòng C số công chứng 9111,

quyền số 11/2022 TP/CC/SCC/HĐGD ngày 02/11/2022, theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

Theo biên bản đối chất của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà lập ngày 04/12/2023 giữa ông P, bà B, ông Q1, bà N và bà T1 thì trong biên bản ghi phần trả lời của bà B là đồng ý trả số tiền 6.000.000.000đ đặt cọc cho ông P, bà T nhưng không đồng ý trả tiền phạt cọc 6.000.000.000đ vì bà B không có lỗi. Sự thật số tiền 6.000.000.000đ là quá lớn. Vợ chồng bà B hiện tại không có đủ tiền nuôi con, đi làm kiếm tiền từng đồng thì lấy đâu ra 6.000.000.000đ để vợ chồng bà B dám đứng ra nhận thanh toán cho ông P, bà T một cách dễ dàng như vậy trong khi đó theo bản tự khai của bà B cùng ngày 04/12/2023 thì bà B cũng khẳng định bà B hoàn toàn không nhận số tiền 6.000.000.000đ. Do việc vay mượn giữa bà T1 mẹ của vợ chồng ông P, bà T như thế nào với bà N thì bà B không biết chỉ do bà N, bà T1 nhờ ký hợp đồng đặt cọc để làm tin cho số tiền bà N vay của bà T1 mà thôi. Bà B không bán đất cho ông P, bà T và không nhận số tiền 6.000.000.000đ do ông P, bà T đã giao. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà B cũng nói rõ ràng cho bà T1, ông P, bà T biết tài sản trên đang thế chấp tại Ngân hàng E nhưng bà T1 có nói với bà B không sao đâu miễn có giấy sổ đỏ phô tô thì ra Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 họ sẽ làm hợp đồng đặt cọc công chứng cho, chủ yếu là để làm tin thôi mà. Nay bà B xin thay đổi lại lời trình bày tại biên bản đối chất ngày 04/12/2023, rằng không đúng với ý chí của vợ chồng bà B. Do bà B không hiểu biết gì về pháp lý, học hành chữ nghĩa không đến nơi nên khi Toà án lập biên bản xong thì bà B có ký vào biên bản chứ hoàn toàn bà B không được đọc lại biên bản, chỉ đến khi người uỷ quyền của bà B xin được sao chụp các chứng cứ biên bản của Toà án, bà B mới có cơ hội được đọc lại toàn bộ thì bà B mới biết có lời khai của vợ chồng bà B đồng ý trả số tiền 6.000.000.000đ cho ông P, bà T. Nay bà B không đồng ý trả số tiền 6.000.000.000đ cho ông P, bà T vì sự thật ông P, bà T không có giao dịch mua bán đất đai gì với bà B mà hợp đồng đặt cọc chỉ là giả cách để đảm bảo cho bà N vay mượn tiền với bà T1 nên ông P, bà T hoàn toàn không giao số tiền 6.000.000.000đ cho vợ chồng bà B; đồng thời bà B không đồng ý với nội dung biên bản đối chất của Toà án nhân dân huyện Lâm Hà lập ngày 04/12/2023 giữa ông P, bà B, ông Q1, bà N và bà T1 với phần trả lời của vợ chồng bà B là: Vợ chồng bà B đồng ý trả số tiền 6.000.000.000đ đặt cọc cho ông P, bà T nhưng không đồng ý trả tiền phạt cọc 6.000.000.000đ vì vợ chồng bà B không có lỗi. Để chứng minh cho việc ông P, bà T có giao số tiền 6.000.000.000đ cho vợ chồng bà B hay không thì bà B xin chứng minh thêm tại thời điểm hai bên lập hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên của vợ chồng bà B đang thế chấp tại Ngân hàng E, việc này mẹ con bà T1 ông P, bà T đều biết, nhưng lý do gì lại dám bỏ tiền ra giao cho vợ chồng bà B 6.000.000.000đ một cách dễ dàng với tài sản đang bị thế

chấp trong ngân hàng mà không có chứng cứ nào. Do đó bà B không đồng ý theo đơn khởi kiện của ông P, bà T yêu cầu bà B trả 6.000.000.000đ tiền cọc cho ông P, bà T. Ngoài ra, bà H không trình bày gì thêm.

Bà Trương Thị B thống nhất với lời trình bày của bà H, không trình bày bổ sung gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày tại bản tự khai ghi ngày 05/7/2023 thì:* Vào đầu năm 2022, bà Trần Thị T1 đến nhà anh em bà chơi thấy anh em bà làm sàu riêng. Bà T1 gợi ý thiếu vốn thì bà cho vay, bà T1 huy động thêm vốn của mọi người cho anh em bà vay với lãi suất cao hơn ngân hàng ít thôi. Sau đấy, bà T1 tính lãi suất cao 5.000đ/1.000.000đ/ngày, thấp nhất là 3.000đ/1.000.000đ/ngày. Bà T1 tư vấn cho anh em bà công chứng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất rồi ủy quyền cho bà T1. Bà T1 nói chỉ để làm tin, chứ 100.000.000.000đ bà T1 cũng không lấy đất của anh em bà. Anh em bà ít hiểu biết về pháp luật, anh em bà nói tài sản này gia đình bà đang thế chấp Ngân hàng E để vay tiền. Bà T1 nói không sao và bà đã trả hết tiền lãi cho bà T1. Do ông P đứng tên trên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được bà T1 chỉ đạo. Lãi nhiều quá cộng làm ăn thua lỗ nên bà T1 và ông P đòi trả đủ tiền lãi và gốc, anh em bà chậm trả nên bà T1 cho người vào nhà mang súng và hung khí vào nhà để đòi nợ bà, cơ quan công an đã bắt và khởi tố. Thực tế, anh em bà vay tiền để kinh doanh chứ không bán đất. Bà T1 đã rất nhiều lần cho người vào nhà để tấn công gia đình bà. Lời khai của bà là đúng sự thật, bà sẽ cung cấp chứng cứ cho Tòa án vào ngày làm việc tiếp theo. Ngoài ra, bà N không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày thì:* Bà không liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B nên trong vụ án này bà không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà T1 không trình bày gì thêm.

Ông Nguyễn Quốc V đã được Tòa án niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng hết thời hạn ông V không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 – người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn T2 – ông Ngô Văn T2 trình bày tại đơn trình bày lập ngày 20/3/2024, ngày 30/5/2024 thì:* Ngày 20/3/2024, Văn phòng công chứng nhận được thông báo số 182/2024/TB-TA của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đề nghị Văn phòng công chứng trình bày về thủ tục công chứng đối với hợp đồng đặt cọc số công chứng

5755, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 trong vụ án số 233/2023/TLST-DS ngày 24/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp hợp đồng ủy quyền” vào ngày 07/06/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích địa c tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng với vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị Tâm địa c1 tại thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng đến Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hai bên đã xuất trình những giấy tờ có liên quan đến hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan, ông thấy đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 41, 42 Luật công chứng 2014.

Ngoài ra, ông đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: Các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ông đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng. Khi chuyên viên đã soạn thảo hợp đồng xong, ông đã cho bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B và bên đặt cọc là ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng đặt cọc. Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, các bên không có thêm ý kiến hay có thắc mắc gì khác nên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất nói trên. Tiếp đến Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng đặt cọc nói trên và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của Luật Công chứng.

Đến ngày 02/11/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B và ông Tô Hồng P có đến Văn phòng yêu cầu làm hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông Tô Hồng P được phép thay mặt vợ chồng ông trả khoản vay tại Ngân hàng E và toàn quyền quyết định mọi vấn đề đối với thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17; địa chỉ thửa đất tại xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Cùng ngày 02/11/2022, Văn phòng C có thụ lý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B cùng ông Tô Hồng P và bà Mai Thị T. Hai bên đã xuất trình bản gốc giấy tờ tùy thân, hợp đồng đặt cọc số 5755, quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 07/06/2022, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và những giấy tờ có liên quan đến hồ sơ hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan, ông thấy đầy đủ, hợp lệ và có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

Khi chuyên viên đã soạn thảo hợp đồng xong, ông đã cho hai bên đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo văn bản hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất.

Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, các bên không có thêm ý kiến gì khác nên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào văn bản hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất nói trên. Ông đã đối chiếu chứng minh nhân dân, căn cước công dân bản chính và vân tay của các bên đầy đủ; chữ ký và dấu điểm chỉ đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên trong hợp đồng. Sau đó Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào văn bản hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất nói trên và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng.

Việc lập văn bản hủy hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất nói trên Văn phòng công chứng làm hoàn toàn đúng theo ý chí của các bên và đúng theo quy định của pháp luật còn việc giao nhận tiền hay có thỏa thuận nào khác giữa các bên có liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì Văn phòng công chứng không biết và không có bất kỳ liên quan nào đến những vấn đề đấy.

Nay ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 5755, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích địa c tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cùng với vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị Tâm địa c1 tại: thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và hợp đồng ủy quyền số 9111, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐ công chứng ngày 02/11/2022 nói trên Văn phòng có ý kiến như sau: căn cứ kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xử lý theo quy định của pháp luật. Vậy ông làm bản tường trình này kính gửi Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà để có cơ sở xử lý vụ án trên theo đúng trình tự của pháp luật. Ông cam đoan bản tường trình của ông là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài ra, ông T2 không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tranh chấp hợp đồng ủy quyền*” với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích .

Hủy hợp đồng ủy quyền số công chứng 9111, quyền số 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C ngày 02/11/2022 giữa ông Tô Hồng P và ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích .

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T số tiền đặt cọc là 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T về việc yêu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5755, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T và ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị Bích .

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Tô Hồng P, bà Mai Thị T về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Q1, bà Trương Thị B phải bồi thường số tiền 6.000.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của đương sự.

Ngày 10/6/2024 bị đơn bà Trương Thị B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà T.

Tại Quyết định kháng nghị số 15/QĐ-VKS-DS ngày 28/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

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 chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Do hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu chứng cứ và vi phạm thủ tục tố tụng nên không xem xét kháng cáo của bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Trương Thị B, kháng nghị của Viện kiểm sát; người kháng cáo, kháng nghị và thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 278 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng và kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị B thì thấy rằng:

+ Về tố tụng: Theo biên bản xác minh ngày 12/01/2024 tại Công an xã M, huyện L (BL số 31) thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V, có hộ khẩu thường trú tại thôn B, xã M, huyện L. Nơi ở hiện tại số Q N, phường N, quận L, Thành phố Hà Nội. Hiện tại ông V không cư trú tại nơi đăng ký địa chỉ thường trú và cũng không có mặt, không sinh sống tại địa giới hành chính thuộc xã M quản lý. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông V tại địa chỉ nơi ở mà chỉ niêm yết tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, trong khi ông V không có mặt tại địa chỉ này là không đảm bảo về thủ tục cấp, tổng đạt, niêm yết công khai, quy định tại Điều 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Theo đơn khởi kiện, ông P cho rằng ngay sau khi hợp đồng được công chứng ông sẽ đặt cọc cho ông Q1, bà B số tiền 6.000.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P trình bày ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 thì tại nhà bà T1, ông P, bà T và bà T1 đã giao số tiền mặt là 6.000.000.000đ cho ông Q1, bà B, giao một lần và vợ chồng ông Q1, bà B cùng đếm tiền và nhận tiền. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai của ông P ngày 17/01/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện L ông P trình bày: Quá trình mua bán đất thì bà Nguyễn Thị N là người nhận tiền đặt cọc của ông P mà không phải là vợ chồng ông Q1, bà B.

Biên bản đối chất ngày 04/12/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, ông P khai “Trước khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên với ông Q1, bà B thì sáng ngày 07/6/2022 vợ chồng ông có giao số tiền mặt là 3.000.000.000đ để đặt cọc cho vợ chồng ông Q1, bà B tại nhà mẹ vợ ông là bà Trần Thị T1, có camera ghi hình nhưng đến nay thời gian đã quá lâu nên không còn lưu trữ nữa. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, buổi trưa cùng ngày 07/6/2022, vợ chồng ông Q1, bà B về nhà mẹ vợ ông để nhận thêm số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đ tiền mặt”. Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2023 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện L, bà T1 (mẹ vợ ông P) khai: “Vào giữa năm 2022, bà và ông Nguyễn Văn Q1 có thỏa thuận mua bán đất với nhau, bà mua của ông Q1 một mảnh đất diện tích 1,2ha thôn H, M, L với giá hơn 10.000.000.000đ, tôi đặt cọc cho ông Q1 số tiền 5.000.000.000đ...”.

Như vậy, lời khai của ông P có nhiều mâu thuẫn trong việc giao tiền đặt cọc, không thống nhất với lời trình bày của bà T1 về số tiền chuyển nhượng và số tiền đặt cọc. Ông P cũng không có chứng cứ chứng minh việc đã giao cho bị đơn số tiền 6.000.000.000đ, trong khi bị đơn không thừa nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm ông P có đơn đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ và cho rằng các vấn đề Viện kiểm sát kháng nghị đã được Cơ quan cảnh sát điều tra

Công an tỉnh L làm rõ trong quá trình xử lý đơn tố giác tội phạm của ông đối với bà Trương Thị Bích . Tuy nhiên, các biên bản ghi lời khai và bản tường trình của ông Q1, bà N tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L không có nội dung thể hiện ông Q1, bà B đã nhận số tiền 6.000.000.000đ của ông P.

Ngoài ra, theo biên bản đối chất ngày 04/12/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, bà Nguyễn Thị N trình bày bà N, ông Q1 và ông V có vay của bà T1 số tiền 6.000.000.000đ để làm ăn chung, vay nhiều lần. Bà T1 yêu cầu phải có tài sản thế chấp nên mọi người cùng thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 168, tờ bản đồ số 17 tại xã M, huyện L của ông Q1, bà B để làm tin nên ông Q1, bà B đã ký hợp đồng đặt cọc với ông P, bà T. Số tiền 6.000.000.000đ do bà T1 chuyển khoản nhiều lần cho bà N. Còn bà T1 cho rằng khoảng đầu năm 2022 bà có cho bà N vay tiền vài lần mỗi lần khoảng vài trăm triệu, nhưng đến trước thời điểm ông P, bà T và ông Q1, bà B ký hợp đồng đặt cọc thì quan hệ vay mượn tiền giữa bà với bà N đã xong, không liên quan đến việc vợ chồng ông Q1, bà B ký hợp đồng đặt cọc với ông P, bà T. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung vay mượn tiền giữa các bên có liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích đất thửa 168 nêu trên hay không? Chưa làm rõ việc vay mượn tiền có liên quan đến ông Q1 như lời trình bày của bà N hay không? Tài liệu có trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện bị đơn đã nhận số tiền 6.000.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ việc lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 168 có phải là hợp đồng giả cách để che dấu một giao dịch khác hay thực chất số tiền 6.000.000.000đ nói trên đúng là khoản tiền vay của các đương sự?

Bà N cho rằng khi vay tiền của bà T1 thì bà T1 yêu cầu phải có người nhà đứng ra bảo lãnh bằng hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự như vụ án: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn bà Ngô Thị Huyền T3 và bị đơn vợ chồng ông Q1, bà B mà Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đang thụ lý giải quyết. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của các đương sự để làm rõ nội dung vay mượn tiền trong hai vụ án có liên quan đến việc các bên lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất thửa 168, tờ bản đồ số 17 tại xã M, huyện L hay không?.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên có bàn giao đất trên thực địa hay không và ai là người quản lý, sử dụng trên diện tích đất này. Quá trình giải quyết vụ án bà T1 cho rằng khi bà đến thửa đất số 168, tờ bản đồ số 17 thì thấy vợ chồng bà N đang sửa lại nhà bếp, nhà kho trên phần diện tích đất chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Do cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng và nội dung, chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ nên không xem xét kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Bích .

[3] Về án phí: Bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, thụ lý giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

2. Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đương sự đã nộp, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trương Thị B số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004843 ngày 05/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, 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 Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01)
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt