

Bản án số: 56/2024/DS-PT

Ngày: 19-9-2024

V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Nga

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hằng

Bà Nguyễn Thị Minh Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Hải Bằng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” do có kháng cáo đối với bản án số 06/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2024/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Chị Vũ Thị Việt T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số nhà E, ngõ B, đường L, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

*** Bị đơn:** Anh Tống Xuân H, sinh năm 1985;

Chị Dương Thị T1, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn H, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn Phòng công chứng Đặng Ngọc T2. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc T2 -

Người kháng cáo: chị Vũ Thị Việt T

Có mặt: Chị T

Vắng mặt: Anh H, chị T1 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn – chị Vũ Thị Việt T trình bày:

Đầu tháng 6/2022 thông qua chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1990, địa chỉ: Số B, đường N, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình là người môi giới bất động sản có trao đổi với chị là anh Trần Văn T3 - cán bộ ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh T5 (PV C) nói có vợ chồng anh Tống Xuân H chị Dương Thị T1 muốn chuyển nhượng thửa đất số thửa 171, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thôn H, xã A, huyện Q, diện tích: 100,1m²; trị giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đồng. Nhưng thửa đất của anh H chị T1 đang thế chấp tại PV C đã đến kỳ đáo hạn. Chị T muốn mua mảnh đất của anh H, chị T1. Do không quen biết vợ chồng anh H chị T1, vì vậy, ngày 08/6/2022 chị T đã chuyển vào tài khoản của chị H1 số tiền là 1.000.000.000đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Mục đích chuyển khoản 1.000.000.000 đồng cho chị H1 để chị H1 chuyển cho anh T3 và sau đó anh T3 chuyển lại cho vợ chồng anh H chị T1 để anh H chị T1 đáo hạn trả tiền Ngân hàng và lấy sổ đỏ ra bán lại thửa đất cho chị T. Cùng ngày 08/6/2022 chị H1 gọi điện chị lên Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất của anh H chị T1. Tại Văn phòng công chứng lúc này chị mới biết và gặp anh H chị T1 và anh T3. Chị hỏi xin số điện thoại của anh H chị T1 để giao dịch thì chị H1 và anh T3 ngăn cản và nói giao dịch chuyển nhượng phải qua môi giới. Khoảng hơn một tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị có nghi ngờ bản thân chị và vợ chồng anh H chị T1 bị anh T3 lừa ký hợp đồng đặt cọc, chị T đã đến nhà anh H chị T1 để hai bên bàn bạc hướng giải quyết. Chị T đã đưa ra 02 phương án: một là yêu cầu anh H chị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; hai là anh H chị T1 phải có trách nhiệm trả lại cho chị 1.000.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm chị T yêu cầu anh H, chị T1 trả lại 450.000.000đồng. Sở dĩ giảm số tiền từ 1.000.000.000 đồng xuống còn 450.000.000đồng là vì sau khi sự việc xảy ra chị đã yêu cầu chị H1 liên hệ với anh T3 trả lại tiền, vì vậy thông qua chị H1, ngày 15/7/2022 anh T3 đã viết 01 giấy biên nhận nợ với nội dung anh T3 nợ chị T số tiền 550.000.000đồng, mặt khác chị yêu cầu số tiền 450.000.000đồng là để tránh rủi ro cho anh H chị T1. Cuối năm 2022 chị T đã làm đơn tố giác gửi Công an tỉnh T nhưng qua làm việc do anh T3 bỏ trốn, Công an tỉnh T hướng dẫn chị khởi

kiện bằng vụ án dân sự. Chị T xác nhận giữa chị và chị H1, anh T3 không có bất kỳ thỏa thuận hay hợp đồng gì về việc môi giới mua đất của anh H, chị T1, tất cả chỉ do quen biết và tin tưởng nhau. Giữa chị T và vợ chồng anh H chị T1 không có thỏa thuận gì về việc môi giới đất thông qua anh T3 và chị H1. Nay chị T đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu vợ chồng anh H và chị T1 phải có nghĩa vụ tiếp thực hiện hợp đồng đặt cọc hoặc trả cho chị 450.000.000đồng mà chị đã chuyển khoản cho chị H1 để mua thửa đất của anh H chị T1 và không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn - anh Tống Xuân H và chị Dương Thị T1 trình bày: Anh chị có thửa đất số thửa 171, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: thôn H, xã A, huyện Q, tỉnh Thái Bình thế chấp vay tín dụng 01 tỷ đồng tại Ngân hàng PV C1 chi nhánh T5 từ trước thời điểm 08/6/2022. Trong thời gian vay tín dụng anh chị quen biết anh Trần Văn T3 là cán bộ ngân hàng phụ trách khách hàng. Do khoản vay đến thời điểm đáo hạn nhưng chưa có tiền trả, vì vậy ngày 08/6/2022 anh T3 gọi điện cho anh chị đến Văn phòng C2 Đặng Ngọc T2 để ký hợp đồng đặt cọc, mục đích là anh T3 sẽ cho vay 01 tỷ đồng để đáo hạn Ngân hàng. Do tin tưởng anh T3 nên anh chị đã ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022. Sau thời điểm ký hợp đồng đặt cọc anh chị không nhận được khoản tiền nào từ anh T3 để đáo hạn ngân hàng.

Giữa anh chị không quen biết với chị T, lần đầu tiên anh chị gặp chị T tại Văn phòng C2 ngày 08/6/2022, chị T có hỏi xin số điện thoại của anh chị nhưng anh T3 chị H1 ngăn cản. Anh chị không ủy quyền cho bất kỳ ai nhận tiền thay anh chị khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nói trên. Trước và sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh chị không nhận được khoản tiền nào từ chị T. Khoảng một tháng sau khi ký hợp đồng, chị T có đến nhà anh chị trao đổi về hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên và nói là đã chuyển tiền đặt cọc 01 tỷ cho anh T3 rồi, thời điểm này anh chị mới biết sự việc anh T3 đã nhận tiền đặt cọc từ chị T 01 tỷ đồng. Anh chị có gọi điện cho anh T3 nhưng anh T3 không nghe máy, anh chị đã nhắn tin trao đổi để hỏi và làm rõ vấn đề với anh T3 nhưng anh T3 cũng không chuyển tiền cho anh chị. Sự việc xảy ra anh chị nhận thấy bị anh T3 lừa anh chị để ký vào hợp đồng đặt cọc.

Đầu năm 2023, Công an tỉnh T hai lần triệu tập anh chị lên làm việc theo đơn trình báo của chị T, anh chị đã trình bày sự việc bị anh T3 lừa ký hợp đồng đặt cọc và chưa nhận được khoản tiền nào từ chị T, anh T3. Do anh T3 đã bỏ

trốn vì vậy Công an không triệu tập và không lấy được lời khai của anh T3 đồng thời hướng dẫn các bên khởi kiện dân sự.

Đối với hợp đồng tín dụng tại PV C, sau ngày 08/6/2022 do anh chị quen biết anh Nguyễn Khắc T4 là cán bộ ngân hàng TMCP Đ1 - chi nhánh T5 (S), anh T4 đã cho anh chị vay 1.000.000.000 đồng (vay lãi suất theo ngày) để anh chị tất toán khoản nợ 1.000.000.000 đồng tại PV C. Anh H, chị T1 là người trực tiếp đến ngân hàng C để trả khoản nợ 1.000.000.000 đồng và lấy sổ đỏ làm hồ sơ thế chấp vay tại ngân hàng S. Ngày 29/6/2022 anh chị đã ký hợp đồng tín dụng thế chấp thửa đất nêu trên để vay 1.300.000.000 đồng tại ngân hàng S dùng để trả nợ anh T4 1 tỷ và số còn lại anh chị để kinh doanh.

Nay anh H chị T1 thấy anh chị bị anh T3 lừa dối khi ký hợp đồng đặt cọc, anh chị không nhận được bất kì khoản tiền nào từ chị T cũng như anh T3 vì vậy anh chị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T.

Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Việt T.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5508 ngày 08/6/2022 Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 giữa chị Vũ Thị Việt T và anh Tống Xuân H, chị Dương Thị T1 là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật

Ngày 17/6/2024, chị Vũ Thị Việt T kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Đơn kháng cáo của chị Vũ Thị Việt T làm trong thời hạn kháng cáo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, là kháng cáo hợp lệ, được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa ngày 19/9/2024, anh Tống Xuân H và chị Dương Thị T1, ông Đặng Ngọc T2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Vũ Thị Việt T có mặt. Vì vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt anh H, chị T1.

*** Về nội dung:**

[1] Xem xét về hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/06/2022:

[1.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập bằng văn bản, được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 đảm bảo về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự 2015.

[1.2] Về nội dung: Hợp đồng được chứng nhận ngày 08/6/2022 tại văn phòng C2, có lời chứng nhận của ông Nguyễn Văn G – Công chứng viên, các bên đương sự đều thừa nhận ngày ký, địa điểm ký hợp đồng. Tuy nhiên về nội dung hợp đồng đặt cọc theo anh H, chị T1 khai do tin tưởng anh T3 nên nghĩ đó là hợp đồng vay tiền để đảo nợ; chị T khai ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trước đó không hề liên hệ với vợ chồng anh H, không biết địa chỉ và thực trạng thửa đất, không có thỏa thuận về giá cả, chỉ thông qua anh T3 (là cán bộ tín dụng Ngân hàng P là nơi vợ chồng anh H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền) nhưng giữa 3 bên cũng không có thỏa thuận cụ thể nào mà đều thông qua chị H1. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H1 khai trước khi ký hợp đồng, chị T đã chuyển tiền đặt cọc 1 tỷ đồng cho chị H1 và ngay sau đó chị H1 đã chuyển cho anh T3 để trả nợ ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng ra nhưng lời khai này không phù hợp với tài liệu chứng cứ là hợp đồng đặt cọc thể hiện tại mục 2.1 thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Thực tế nếu đã giao xong tiền đặt cọc thì phải ghi rõ trong hợp đồng và giao cho người thứ ba thì phải thông báo cho người bán tài sản biết và phải được ghi rõ trong hợp đồng để các bên đều biết. Như vậy có căn cứ để xác định mục đích ký hợp đồng chưa rõ ràng. Ngoài ra trong hợp đồng còn có 1 số

điểm bất hợp lý như mục 2 điều 5 về diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận là 130m² trong khi diện tích đất chuyển nhượng ghi 100,1m² và giá trị đối trừ với phần diện tích đất giảm là 25.000.000đ/m² trong khi giá trị mua bán tài sản là 1.100.000.000đ/100,1m² là có mâu thuẫn, không phù hợp.

Sau khi ký hợp đồng, do vợ chồng anh H không nhận được tiền để trả ngân hàng xóa thế chấp, chị T đòi nợ anh T3 và buộc anh T3 phải ký giấy nhận nợ 550.000.000 đồng, chỉ đòi vợ chồng anh H phải trả 450.000.000 đồng. Như vậy việc ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện quyền và nhiều điểm bất hợp lý thể hiện có dấu hiệu bị lừa dối. Hơn nữa, qua tài liệu cung cấp của nguyên đơn, bị đơn về nội dung tin nhắn qua lại thể hiện, chị T và T3 ngoài mối quan hệ trong việc ký hợp đồng nêu trên còn có nhiều quan hệ liên quan đến tiền trước đó.

Như vậy việc Bản án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ.

[2] Xét về vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022 giữa chị T với anh H chị T1 là loại hợp đồng đặt cọc có điều kiện về thời gian thực hiện hợp đồng (thời hạn đặt cọc 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng). Về việc thực hiện nội dung của Hợp đồng đặt cọc khi chuyển số tiền đặt cọc bản thân nguyên đơn cũng xác nhận không trực tiếp chuyển cho anh H, chị T1 mà chuyển cho chị H1, chị H1 chuyển cho anh T3 nhưng anh H, chị T1 không nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng từ anh T3. Mặt khác Ngân hàng TMCP Đ xác nhận không đủ căn cứ để xác nhận về việc anh T3 trả thay số tiền 1.000.000.000 đồng cho anh H chị T1 tại ngân hàng. Đến nay đã hết thời hạn của hợp đồng mà các bên chưa thực hiện nội dung của hợp đồng đặt cọc.

[3] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh mới để làm căn cứ cho yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị Vũ Thị Việt T không được chấp nhận nên chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Vũ Thị Việt T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình.

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 407, 122, 127 Bộ luật Dân sự; Điều 52 Luật Công chứng; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBNTV QH 14 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, lệ phí Tòa án 2015

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Việt T.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5508 ngày 08/6/2022 Văn phòng công chứng Đặng Ngọc T2 giữa chị Vũ Thị Việt T và anh Tống Xuân H, chị Dương Thị T1 là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Không đặt ra giải quyết.

3. Về án phí: Chị Vũ Thị Việt T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng chị T đã nộp tại biên lai số 0004765 ngày 20/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình sang thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục THA huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Linh Nga