TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **362**/2024/DS-PT
Ngày 25 - 12 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn, ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Toà 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 25 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 188/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 417/2024/QĐ-PT ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số A P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Hồng T, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số I T, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ liên lạc: Khách sạn I, số D L, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

**** Người kháng cáo:*** Bị đơn bà Vũ Thị Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:***

Ngày 15/3/2024, ông Nguyễn Văn G và bà Vũ Thị Hồng T thoả thuận: Bà T nhận đặt cọc của ông G số tiền 20.000.000 đồng để ký hợp đồng cho thuê khách

sạn I tại địa chỉ: Số D đường L, phường E, thành phố B do bà T đang đứng tên đăng ký hoạt động kinh doanh, nội dung thoả thuận sẽ soạn thảo hợp đồng cho thuê, thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 50.000.000 đồng/tháng; Hai bên thoả thuận trong vòng 10 ngày (từ ngày 15/3 đến 25/3/2024) sẽ ký hợp đồng thuê chính thức tại văn phòng công chứng.

Trong thời hạn đặt cọc, nhiều lần ông G yêu cầu bà T cung cấp giấy tờ gốc để đến văn phòng công chứng ký hợp đồng nhưng bà T cố tình trì hoãn, đến khi bà T gửi hình ảnh qua Zalo cho ông G thì ông G thấy người đứng tên chủ sở hữu nhàđất tại địa chỉ D L, phường E, thành phố B là ông Vũ Viết T1 (là bố của bà T vẫn còn đứng tên nhà đất nhưng đã chết), bà T cho biết hiện giấy tờ nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể công chứng hợp đồng thuê được. Khi biết thông tin này, ông G yêu cầu bà T hoàn trả tiền cọc nhưng bà T không thực hiện.

Nhận thấy, bà T đã không trung thực khi nhận tiền cọc, nói dối mình là chủ nhà đất, khi ông G yêu cầu cung cấp thông tin chính xác để làm hợp đồng thuê tại văn phòng công chứng thì mới biết bà T không phải chủ sở hữu nhà đất định cho thuê. Do đó, ông G khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên vô hiệu biênbản nhận đặt cọc ngày 15/3/2024 giữa ông Nguyễn Văn G và bà Vũ Thị Hồng T; Buộc bà Vũ Thị Hồng T trả lại cho ông Nguyễn Văn G toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là 20.000.000 đồng.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Vũ Thị Hồng T trình bày:***

Ngày 15/3/2024, ông G và bà T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện ký kết hợp đồng cho thuê khách sạn I. Trước đó ông G và bà T đã có sự trao đổi trong khoảng thời gian rất lâu khoảng 06 tháng. Bà T đã nói rất rõ tình trạng pháp lý của khách sạn I mà bà T đang được quyền sử dụng hợp pháp là sổ đỏ của khách sạn đang vay ngân hàng không thể công chứng được, chỉ có bản photo. Ông G đồng ý với những điều khoản trong hợp đồng mà bà T đã gửi cho ông G và qua các cuộc gọi thoại trao đổi zalo, nếu ông G đồng ý ký hợp đồng không công chứng thì đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng cho bà T và hẹn sau 10 ngày sẽ tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê khách sạn. Sau đó, ông G tự nguyện chuyển cho bà T số tiền 20.000.000 đồng để làm tin. Trước và sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông G đều không yêu cầu bà T phải cung cấp sổ đỏ để làm thủ tục công chứng. Tới ngày ký kết hợp đồng, bà T đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông G nhưng ông G lấy nhiều lý do để từ chối ký hợp đồng. Hành vi của ông G đã gây khó khăn cho bà T cũng như ảnh hưởng đến việc kinh doanh của khách sạn. Vì vậy, ông G không có cơ sở yêu cầu bà T trả lại tiền cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Nhàở;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G về việc:

+ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa ông Nguyễn Văn G và bà Vũ Thị Hồng T vô hiệu.

+ Buộc bà Vũ Thị Hồng T trả lại cho ông Nguyễn Văn G số tiền đã nhận cọc 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng).*

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

Ngày 01/10/2024, bị đơn bà Vũ Thị Hồng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ có hay không hành vi tiêu cực nhận hối lộ, bao che của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Hồng T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, 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: Ngày 27/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa ông Nguyễn Văn G và bà Vũ Thị Hồng T. Đến ngày 19/9/2024, bà T nhận được bản án. Ngày 01/10/2024, bà T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm là trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thì vào ngày 15/3/2024, ông Nguyễn Văn G đã đặt cọc cho bà Vũ Thị Hồng T số tiền 20.000.000 đồng để ký kết hợp đồng thuê lại khách sạn I tại địa chỉ: Số D đường L, phường E, thành phố B do bà T làm chủ với thời hạn 10 năm, hẹn trong vòng 10 ngày sẽ ký kết hợp đồng, trong thời gian này ông G sẽ về soạn thảo, điều chỉnh lại hợp đồng gửi bà T xem lại. Hết thời hạn, hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê khách sạn. Lý do ông G đưa ra là do phía bà T không cung cấp các giấy tờ gốc để đến văn phòng C ký hợp đồng mà chỉ cung cấp được bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tại địa chỉ trên là ông Vũ Viết T1 (bố của bà T, hiện đã chết và chưa làm thủ tục thừa kế cho

ai) và cho biết giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể công chứng được, do đó ông G không đồng ý mà yêu cầu trả lại tiền cọc. Còn bà T cho rằng, các thông tin trên bà đã trao đổi đầy đủ cho ông G trước khi ông G tiến hành đặt cọc, bà là chủ sở hữu khách sạn, là con đẻ của ông Vũ Viết T1, khi ông T1 còn sống đã đồng ý cho bà được sử dụng sổ đỏ và đứng tên để đăng ký kinh doanh khách sạn I, ông G đã biết rõ nhưng vẫn đồng ý đặt cọc, hết thời hạn đặt cọc ông G từ chối ký kết hợp đồng thuê nên mất tiền cọc.

Xét lời khai của bà T là không có cơ sở xem xét, bởi lẽ: Bản thân bà T khẳng định đã nói rõ tình trạng pháp lý của khách sạn cho ông G biết thông qua các cuộc gọi, tin nhắn trao đổi qua zalo nhưng không được ông G thừa nhận, không cung cấp được chứng cứ chứng minh mà chỉ có các tin nhắn trao đổi các nội dung liên quan, giá tiền thuê, cách thức làm việc của hai bên; trong số tin nhắn bà T cung cấp thì có đoạn ông G hỏi bà T *"giấy tờ pháp lý tất cả đầy đủ chứ ạ"* thì bà T nhắn lại *"đúng rồi e, đầy đủ c mới hoạt động được chứ"* (BL 68); tại bản "Hợp đồng thuê và cho thuê nhà" do bà T cung cấp, theo bà T đây là Hợp đồng do bà T soạn và gửi cho ông G xem lại thì tại Điều 1.1 có ghi *"Bên A (bà T) cam kết là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nhà* số D L, phường E, Tp B, tỉnh Đăk Lắc*"* (BL 85), nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay vẫn đang đứng tên ông Vũ Viết T1 là bố của bà T. Do đó yêu cầu của ông G về công chứng hợp đồng thuê là không thể thực hiện được.

Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông G và bà T đã được thiết lập và không thuộc các trường hợp bị vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự nhưng trong quá trình trao đổi, hai bên đều chưa nói rõ tất cả các yêu cầu của mình, các thông tin cần thiết để ký kết hợp đồng thuê, thời hạn đặt cọc từ ngày 15/3/2024 đến ngày 25/3/2024 đến nay đã hết, các bên đều không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nên hợp đồng bị chấm dứt, việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là không phù hợp.

Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc đã được thiết lập và không thuộc các trường hợp hợp đồng bị vô hiệu như Toà án cấp sơ thẩm đã nhận định, thời hạn đặt cọc từ ngày 15/3/2024 đến ngày 25/3/2024 đến nay đã hết,

Đối với số tiền ông G đặt cọc cho bà T là 20.000.000 đồng, bà T thừa nhận có nhận số tiền này. Do các bên đều từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nên bà T phải trả lại cho ông G số tiền đặt cọc là phù hợp.

[2.2] Ngoài ra, bà T kháng cáo cho rằng phiên tòa sơ thẩm không có mặt đại diện của Viện kiểm sát cùng cấp tham gia là thiếu sự khách quan thì thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc chuyển giao hồ sơ và các quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa đến Viện kiểm sát cùng cấp nhưng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát không tham gia. Tại khoản 1 Điều 232 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"Kiểm sát viên được Viện trưởng Viện kiểm sát cùng cấp phân công có nhiệm vụ tham gia phiên tòa; nếu Kiểm sát viên vắng mặt thì Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử, không hoãn phiên tòa".* Do đó Toà án cấp sơ thẩm xét xử vụ án

vắng mặt Kiểm sát viên là đúng quy định, hơn nữa, sau khi nhận được Bản án sơ thẩm, Viện kiểm sát cùng cấp cũng không có kiến nghị, kháng nghị đối với bản án.

Về yêu cầu của bà T chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra để làm rõ có hay không hành vi tiêu cực nhận hối lộ, bao che của Hội đồng xét xử sơ thẩm là thiếu căn cứ, không liên quan đến nội dung vụ án nên không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Hồng T.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn G về việc:

Buộc bà Vũ Thị Hồng T trả lại cho ông Nguyễn Văn G số tiền đã nhận cọc là 20.000.000 đồng *(Hai mươi 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 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Vũ Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng).*

Trả lại cho ông Nguyễn Văn G 800.000 đồng *(*T2 *trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí đã nộp (do Nguyễn Thị H nộp thay) theo biên lai số AA/2023/0009904 ngày 19/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Hồng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biênsố AA/2023/0013735 ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3. 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:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn