

Bản án số: 14/2025/DS-PT

Ngày: 07/01/2025

“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 Nguyễn Huồn.

- Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền và bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 263/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST, ngày 08/8/2024, của Tòa án nhân dân thành huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 340/2024/QĐ-PT, ngày 13/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 365/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hà Văn A

Địa chỉ: Thôn 3, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn L - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024)

Địa chỉ: Số 183 đường T, phường T, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B

Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Hồng T - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2024)

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Diễm H

Địa chỉ: Tổ dân phố 15, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Phạm Văn T

Địa chỉ: Thôn H, thị trấn T, huyện A, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và ông T: Bà Nguyễn Thị Hồng V- Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024)

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường L, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/01/2024, đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/5/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Hà Văn A trình bày: Ông cùng với bà Nguyễn Thị Diễm H và ông Phạm Văn T, thỏa thuận với nhau 03 người sẽ nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56, tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, của vợ chồng ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B; trị giá chuyển nhượng thửa đất là 1.590.000.000đ; 03 người thỏa thuận (bằng miệng) giao cho ông T đại diện, ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông T, để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên; Ngày 19/4/2022, ông T đại diện cho ông và bà H, ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà B và giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc; Trong số tiền đặt cọc 300.000.000đ, tiền của ông là 150.000.000đ; tiền của bà H 150.000.000đ và hẹn ngày 19/6/2022, sẽ giao tiền đặt cọc lần hai.

Ngày 19/6/2022, ông T đại diện cho ông và bà H, ký hợp đồng đặt cọc lần thứ hai với ông H, bà B với số tiền đặt cọc 500.000.000đ; ngày 20/6/2022, bà H giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc, bằng hình thức chuyển khoản; cũng trong ngày 20/6/2022, ông giao cho ông H, bà B 200.000.000đ tiền đặt cọc; Các bên thỏa thuận đến ngày 06/7/2022, sẽ tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất nêu trên nhưng sau đó ông T và vợ chồng ông H, bà B đã ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và không thông báo cho ông và bà H biết; ông H và bà B đã chuyển nhượng thửa đất số 06 cho người khác; Việc ông T và vợ chồng ông H, bà B hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là nhằm chiếm đoạt 200.000.000đ của ông. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B phải trả lại cho ông 200.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi, tính từ ngày 20/6/2022 đến ngày 20/12/2022, với lãi suất 7,5%/năm là 22.500.000đ.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B trình bày: Ngày 19/4/2022, ông và bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T và nhận của ông T 300.000.000đ tiền đặt cọc, để đảm bảo việc ông, bà giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56, tại xã T, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, của vợ chồng ông, bà cho ông T, trị giá 1.590.000đ. Do ông T bận việc và nhờ bà Nguyễn Thị Diễm H ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc cho ông, bà; Các bên thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông T thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ngày 19/6/2022, ông T yêu cầu ông, bà gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, nên ông và bà ký hợp đồng đặt cọc lần thứ hai với ông T, với số tiền đặt cọc 500.000.000đ; Các bên thỏa thuận trong thời hạn 17 ngày, kể từ ngày 19/6/2022 đến ngày 06/7/2022, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông T thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 20/6/2022, ông T nhờ bà H giao cho ông, bà 300.000.000đ tiền đặt cọc và nhờ ông Hà Văn A giao cho ông, bà 200.000.000đ tiền đặt cọc.

Đến ngày 08/7/2022, ông T không đủ khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nên ông T thỏa thuận với ông, bà lập văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; Số tiền đặt cọc 200.000.000đ mà ông A giao cho ông, bà là tiền đặt cọc của ông T. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông A.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Diễm H trình bày: Ngày 19/4/2022, ông Phạm Văn T nhờ bà ký thay ông T hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B và nhờ bà giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc, để đảm bảo việc ông T và vợ chồng ông H, bà B giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56 của ông H, bà B; Ngày 20/6/2022, ông T nhờ bà giao thêm cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc và nhờ ông Hà Văn A giao cho ông H, bà B 200.000.000đ tiền đặt cọc; Toàn bộ số tiền đặt cọc hai lần 800.000.000đ là tiền của ông T; không có việc bà cùng với ông T và ông A cùng đặt cọc, để nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 06 của vợ chồng ông H, bà B.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T trình bày: Ông có thỏa thuận với vợ chồng ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B, nhận chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56 của ông H, bà B trị giá 1.590.000.000đ; Được sự đồng ý của ông H và bà B, ngày 19/4/2022, ông nhờ bà Nguyễn Thị Diễm H, thay ông ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà B và giao cho ông H, bà B 300.000.000đ đặt cọc, để đảm bảo việc ông và vợ chồng ông H, bà B giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06; Ông và ông H, bà B thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà B; Ngày 19/6/2022 hết thời hạn hợp đồng đặt cọc, ông và ông H, bà B ký hợp đồng đặt cọc lần thứ hai, với số tiền đặt cọc 500.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 17 ngày, kể từ ngày 19/6/2022 đến ngày 06/7/2022, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông toán đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà B. Ngày 20/6/2022, ông nhờ bà H giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc và nhờ ông Hà Văn A giao cho ông H, bà B 200.000.000đ tiền đặt cọc; Khoản tiền đặt cọc 02 lần là tiền của ông; không có việc ông cùng với bà H và ông A cùng đặt cọc, để nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 06 của vợ chồng ông H, bà B.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2024/DS-ST, ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 BLTTDS. Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 166 BLDS.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B phải liên đới trả lại 200.000.000đ cho ông Hà Văn A.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn A về việc: Buộc ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B phải trả khoản tiền lãi 22.500.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 17/8/2024, bị đơn là ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B có đơn kháng cáo với lý do: Ông H và bà B không ký hợp đồng đặt cọc với ông Hà Văn A, không nhận tiền đặt cọc của ông A, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Mặc dù ông Hà Văn A không ký hợp đồng đặt cọc với ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56 của ông H, bà B nhưng ngày 20/6/2022, ông A có giao cho ông H, bà B 200.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông H và bà B, trả lại cho ông A 200.000.000đ là đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Về quan hệ tranh chấp: Ông Hà Văn A khởi kiện cho rằng số tiền 200.000.000đ mà ông giao cho ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B vào ngày 20/6/2022, là tiền ông đặt cọc cho ông H và bà B, để đảm bảo việc ông H, bà B giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông cùng với bà Nguyễn Thị Diễm H và ông Phạm Văn T, quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56. Do ông T hủy bỏ hợp đồng đặt cọc với ông H, bà B nhưng không thông báo cho ông biết. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà B trả lại cho ông 200.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi 22.500.000đ; Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản, là không đúng.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì ngày 19/6/2022, ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T, để đảm bảo việc ông H và bà B, giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 06, tờ bản đồ số 56; ông Hà Văn A cho rằng ông cùng với bà Nguyễn Thị Diễm H và ông Phạm Văn T thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chung với ông H, bà B, để nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 06. Vì vậy, ông và bà H đã ủy quyền cho ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà B nhưng ông H, bà B, bà H và ông T không thừa nhận; ông A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông đã

cùng với bà H, ủy quyền cho ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông H, bà B, để nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 06.

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc, được ký kết ngày 19/6/2022, giữa ông T và vợ chồng ông H, bà B, thì khoản tiền đặt cọc là 800.000.000đ (ông T đã giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc vào ngày 19/4/2022)

Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, ngày 20/6/2022, bà H giao cho ông H, bà B 300.000.000đ tiền đặt cọc; ông Hà Văn A giao cho ông H, bà B 200.000.000đ tiền đặt cọc; bà H cho rằng 300.000.000đ tiền đặt cọc, mà bà giao cho ông H, bà B là tiền của ông T; ông T nhờ bà giao cho ông H, bà B; ông A khởi kiện cho rằng 200.000.000đ, mà ông giao cho ông H, bà B vào ngày 20/6/2022, là tiền của ông và ông đặt cọc cho ông H, bà B để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 06; Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, ông A không ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông H, bà B, để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 06, nên không có lý do ông A đặt cọc tiền cho ông H, bà B; ông T, bà H, ông H và bà B, đều cho rằng 200.000.000đ, mà ông A giao cho ông H, bà B vào ngày 20/6/2022, là tiền của ông T; ông T nhờ ông A giao cho ông H, bà B. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, là không có căn cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, sửa bản án sơ thẩm và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn A.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xác định lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm, đối với các đương sự; Ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 19/6/2022, giữa ông Tạ Hữu H, bà Phan Thị B và ông Phạm Văn T; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn A về việc buộc ông Tạ Hữu H và Phan Thị B, phải trả lại cho ông A 200.000.000đ tiền đặt cọc vào ngày 19/6/2022 và tiền lãi 22.500.000đ.

Về án phí: Ông Hà Văn A phải chịu 11.125.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 9.734.000đ tiền tạm ứng án phí ông A đã nộp tại biên lai số: 0002537 ngày 01/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N; ông A còn phải nộp 1.391.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; Ông Tạ Hữu H và bà Phan Thị B, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 600.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, tại biên lai số: 0011755 ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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 Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huân