**Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự, VKSND cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc” bị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để giải quyết lại**

**Nội dung vụ án**

Nguyên đơn bà Lê Thị M trình bày:

Trong khoảng thời gian từ ngày 03/2/2011 đến ngày 14/10/2011, bà M cho vợ chồng ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T vay tiền 8 lần, tổng số tiền là 684.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng, hai bên thỏa thuận khi nào bà M cần thì ông Kh, bà T phải trả. Ngoài số tiền trên, trong quá trình làm ăn, ông Kh, bà T còn nợ bà 78.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông Kh, bà T trả cho bà số tiền 819.186.000 đồng (trong đó 684.000.000 đồng tiền gốc, 57.186.000 đồng tiền lãi và 78.000.000 đồng tiền làm ăn chung). Đồng thời, tính lãi số tiền 819.186.000 đồng theo quy định của pháp luật kể từ ngày 15/10/2011 cho đến nay.

Bị đơn ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2011, bà Lê Thị M có ý định thuê khách sạn T của ông, bà để kinh doanh nên từ ngày 03/2/2011 đến ngày 14/10/2011, bà M có đưa cho ông, bà tổng số tiền 684.000.000 đồng. Tính đến ngày 15/10/2011, ông, bà nợ bà M tổng cộng 819.186.000 đồng. Ngày 15/10/2011, hai bên ký hợp đồng thuê khách sạn T với giá 2.000.000.000 đồng, thời hạn 5 năm. Bà M thống nhất số nợ 819.186.000 đồng chuyển thành tiền đặt cọc, ghi chẵn là 819.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì trong thời hạn 30 ngày, bà M phải thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.181.000.000 đồng. Ông, bà nhiều lần yêu cầu bà M thanh toán đủ số tiền còn lại trên nhưng bà M không thực hiện. Vì vậy, bà M đã vi phạm các cam kết chung trong hợp đồng. Nay, bà M yêu cầu trả số nợ nêu trên nhưng ông, bà không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thuê khách sạn ký ngày 15/10/2011, buộc bà M phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc là 819.000.000 đồng và không yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại khác do vi phạm hợp đồng.

Ngân hàng TMCP C trình bày:

Việc ông Kh, bà T cho thuê tài sản đang thế chấp không thông báo, không có sự đồng ý của ngân hàng là không đúng quy định nên không có giá trị pháp lý đối với các bên.

**Quá trình giải quyết của Tòa án**

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DS-ST ngày 15/10/2014 của TAND thành phố K quyết định:

“…Không chấp nhận đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản của nguyên đơn bà Lê Thị M;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T về việc hủy hợp đồng thuê khách sạn T đề ngày 15/10/2011 giữa ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T và bà Lê Thị M.

Bà Lê Thị M phải chịu mất số tiền 819.000.000 đồng đặt cọc thuê khách sạn T là số tiền ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T nợ của bà Lê Thị M theo bảng kê lãi và vốn lập ngày 15/10/2011.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường các thiệt hại phát sinh khác do bà Lê Thị M gây ra kể từ khi đơn phương hủy bỏ hợp đồng thuê khách sạn T…”

Trong thời hạn luật định, bà Lê Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Viện trưởng VKSND thành phố K kháng nghị phúc thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh K rút toàn bộ kháng nghị nêu trên.

Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2015/DS-PT ngày 10/3/2015 của TAND tỉnh K quyết định:

“…Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DS-ST ngày 15/10/2014 của TAND thành phố K…

Ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T được hưởng số tiền 819.000.000 đồng mà bà Lê Thị M đã đặt cọc thuê khách sạn T…”.

Ngày 12/7/2015, bà Lê Thị M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Ngày 26/2/2018, Chánh án TAND cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 31/2018/KN-DS.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 29/2019/DS-GĐT ngày 06/6/2019, Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà nẵng hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2015/DS-PT ngày 10/3/2015 của TAND tỉnh K và Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2014/DS-ST ngày 15/10/2014 của TAND thành phố K, tỉnh K để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

**Những vấn đề cần rút kinh nghiệm**

Về tố tụng:

Ngày 21/6/2012, bà Lê Thị M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T trả nợ số tiền vay tổng cộng là 819.186.000 đồng.

Ngày 09/8/2012, vợ chồng ông Kh, bà T có đơn phản tố cho rằng số tiền nợ trên đã được hai bên thống nhất chuyển sang tiền đặt cọc trong Hợp đồng thuê khách sạn T lập ngày 15/10/2011, nên ông Kh, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện trên của bà M; buộc bà M phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc ghi trong hợp đồng là 819.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của ông Kh, bà T nhưng chỉ yêu cầu ông Kh, bà T nộp tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng là không đúng quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 vì đây là tranh chấp dân sự có giá ngạch.

Về nội dung:

Theo Hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 15/10/2011, các bên thỏa thuận ông Kh, bà T cho bà M thuê khách sạn T thời hạn 5 năm với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Tại Điều IV của Hợp đồng (phương thức thanh toán…) thể hiện:

“…1. Bên B đặt cọc trước số tiền là 819.000.000 đồng (Tám trăn mười chín triệu đồng).

2. Kể từ ngày ký hợp đồng trong thời gian 30 ngày (ba mươi ngày) thì bên B phải giao hết 100% giá trị hợp đồng cho bên A (toàn bộ bằng tiền mặt)…”

Nội dung hợp đồng nêu trên thể hiện sự thỏa thuận của các bên về phương thức thanh toán khi ký kết hợp đồng. Nếu bà M thực hiện thỏa thuận trên, đặt cọc cho ông Kh, bà T thì các bên phải ký giao nhận tiền, còn không thì phải được các bên thừa nhận, khi có tranh chấp phải có chứng cứ chứng minh. Do đó, trong trường hợp số tiền đặt cọc được chuyển từ khoản nợ thì phải có ký xác nhận đặt cọc từ việc chuyển nợ qua đặt cọc. Tuy nhiên, các bên không ký văn bản nào xác nhận về nội dung này mà chỉ có “Bảng kê lãi và vốn” do bà M viết. Bà M khẳng định chưa đặt cọc tiền thuê khách sạn T. Do vậy, quá trình giải quyết vụ án cần phải làm rõ việc thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng của các bên, từ đó mới có cơ sở vững chắc để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chưa đúng bản chất vụ việc, bác yêu cầu đòi nợ của bà Lê Thị M, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Kh, bà Nguyễn Thị T là chưa đủ căn cứ.

<https://vksndtc.gov.vn/tin-chi-tiet-8079>