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

Bản án số: 49/2023/DS-PT
Ngày 16-02-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Bà Huỳnh Thị T Tuyền.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Ngọc Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 364/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 311/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Minh T, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: ấp Q, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Châu T, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: xã A, huyện C, tỉnh L; địa chỉ liên hệ: số B, đường Nguyễn Văn T, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 23/11/2021); có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trịnh Thị Ngọc T, sinh năm 1960; hộ khẩu thường trú: tổ I, đường D, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Lê Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Minh T trình bày:*

Vào ngày 24/5/2021, ông Lê Minh T có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Ngọc T phần đất có diện tích 250,4m^2, thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, tọa lạc

xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên có lập giấy nhận tiền đặt cọc đề ngày 24/5/2021. Mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2021 là nhằm để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương vào ngày 14/6/2021 tại văn phòng công chứng.

Nội dung hợp đồng đặt cọc bà T chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 250,4m^2 đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, tọa lạc xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN107592, vào sổ cấp GCN: CS07823 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/6/2018 do bà Đinh Thị Cẩm T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương chỉnh lý cập nhật trang 4 giấy chứng nhận ngày 06/11/2020 chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Ngọc T. Theo thỏa thuận được ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2021 thì giá cả và phương thức thanh toán được quy định như sau: Tổng giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng; thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng là ngày 14/6/2021; hình thức Thanh toán: chuyển khoản; phương thức thanh toán lần 01 ngày 24/5/2021: Thanh toán số tiền 100.000.000 đồng; lần 02 ngày 14/6/2021 sau khi hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông T thanh toán số tiền còn lại 830.000.000 đồng cho bà T. Điều kiện thanh toán lần 02 là bên A (bà T) hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc ủy quyền cho bên B (ông T) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan khác cho ông T. Ngoài ra, còn quy định nghĩa vụ của mỗi bên khi vi phạm thỏa thuận, cụ thể: Nếu bên bán không bán thì bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc, nếu đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng mà bên mua không thanh toán tiền thì mất số tiền đã đặt cọc.

Ngay sau ký xong hợp đồng đặt cọc thì ngày 24/5/2021, ông T đã giao cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thông qua hình thức chuyển khoản cho bà T. Tuy nhiên, sau đó ông T kiểm tra thửa đất thì được biết thửa 553, tờ bản đồ số 49, tọa lạc xã A, thị xã B bị quy hoạch, toàn bộ diện tích của thửa số 553, tờ bản đồ số 49, này nằm trong quy hoạch thuộc đường vành đai 4 theo Quyết định số 513/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã A. Sau khi biết được thửa đất bị quy hoạch thì ông T đã liên hệ với bà T để yêu cầu bà T trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 100.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết nhưng bà T không đồng ý.

Do quyền sử dụng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A bị vướng quy hoạch, không thể thực hiện được chuyển nhượng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2021 nên ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/5/2021 giữa ông Lê Minh T và bà Trịnh Thị Ngọc T. Lý do yêu cầu hủy: Đất bị quy hoạch không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trịnh Thị Ngọc T trả lại cho ông Lê Minh T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp gồm: Ủy nhiệm chi, hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

- Bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc T trình bày:

Bà T thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2021. Theo đó, giữa ông Lê Minh T và bà T có ký với nhau hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/5/2021, mục đích của việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2021 là nhằm để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS07823 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/6/2018 cho bà Đinh Thị Cẩm T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương chỉnh lý cập nhật trang 4 quyền sử dụng đất ngày 06/11/2020 chuyển nhượng cho Trịnh Thị Ngọc T.

Ngoài ra, bà T còn thống nhất lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về phương thức thanh toán, số tiền thanh toán như trên. Bà T thừa nhận đã nhận của ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản vào ngày 24/5/2021.

Sau khi ký kết xong hợp đồng đặt cọc, bà T đã hoàn tất các thủ tục như trích lục bản vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng vào ngày 14/6/2021 diễn ra đúng thỏa thuận.

Ngày 11/6/2021, ông T đến nhà bà T và cho rằng thửa đất số 553 vướng quy hoạch nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bà T trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, bà T không đồng ý, vì thửa đất 553 vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng và được phép giao dịch.

Đến chiều ngày 11/6/2021, bà T có nhận được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T gửi qua đường bưu điện. Sau khi nhận được thông báo của ông T, vào ngày 16/6/2022 bà T cũng thông báo lại cho ông T qua đường bưu điện *(theo Biên lai gửi bưu điện mã ĐH số 14475723020 từ người gửi Võ Xuân Q cho người nhận Lê Minh T)* với nội dung không đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và đồng thông báo đến cho ông T biết là vào lúc 10 giờ sáng ngày 22/6/2021 các bên ra Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L, địa chỉ: tại khu phố P, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Ngoài thông báo bằng văn bản này thì bà T có nhắn tin và gọi điện thoại cho ông T biết, sự việc này bà T đã cung cấp cho Văn phòng thừa phát lại để lập vi bằng. Sau đó, ông T có gửi cho bà Thông báo đề ngày 19/6/2021 về việc trả lời nội dung thông báo của bà T ngày 16/6/2021 và kèm theo đơn khởi kiện.

Sáng ngày 22/6/2021, bà T có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không có mặt, sự việc này đã được Văn phòng thừa phát lại B lập vi bằng ghi nhận sự việc.

Nhận thấy, thửa đất 553, tờ bản đồ số 49, xã A vẫn được phép chuyển nhượng và việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T nên bà T không đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc T về việc yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 24/5/2021.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T đối với bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc T về việc yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 24/5/2021 là có căn cứ. Nguyên đơn ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Lê Minh T và bị đơn bà Trịnh Thị Ngọc T, thống nhất trình bày vào ngày 24/5/2021, bà T và ông T lập hợp đồng đặt cọc để bà T chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 250,4m^2 thuộc thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN107592 (vào sổ cấp

GCN: CS07823) ngày 04/6/2018 cho bà Đinh Thị Cẩm T; bà T chuyển nhượng cho bà T được chỉnh lý cập nhật trang 4 ngày 06/11/2020 cho bà T.

Nhận thấy, tại tờ "Hợp đồng đặt cọc" ngày 24/5/2021, ký kết giữa bà T và ông T thể hiện giá trị chuyển nhượng diện tích đất 250,4m^2 nêu trên là 930.000.000 đồng; tiền thanh toán lần 01 là 100.000.000 đồng; số tiền còn lại thanh toán ngày 14/6/2021 khi hai bên hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà T và ông T cam kết nếu bên bán bà T thực hiện không đúng cam kết hoặc đất có tranh chấp thì phải bồi thường 02 lần cho bên mua; nếu đến ngày thanh toán mà bên mua ông T không thanh toán thì bên mua chịu mất tiền cọc; cuối hợp đồng đặt cọc bà T và ông T ký, ghi họ tên và in dấu vân tay.

Cùng ngày lập hợp đồng đặt cọc bên mua ông T chuyển khoản (ủy nhiệm chi) cho bên bán bà T số tiền 100.000.000 đồng. Tại giấy "Ủy nhiệm chi" (bút lục 06) do ông T cung cấp thể hiện nội dung chuyển khoản "đặt cọc đất". Bà T thừa nhận đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của ông T đặt cọc mua đất. Ông T cho rằng "Hợp đồng đặt cọc" nhưng ghi phương thức thanh toán lần 1 - 100.000.000 đồng nên đây không phải là tiền đặt cọc là chưa phù hợp với chứng cứ do ông T cung cấp. Tại giấy "ủy nhiệm chi" do ông T cung cấp ghi rõ là "đặt cọc đất", như vậy, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng sẽ được các bên trừ vào số tiền thanh toán khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên không trái pháp luật.

Ngày 10/6/2021, bà T nộp "đơn xác nhận tình trạng bất động sản" đối với thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương nhằm chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông T; Ủy ban nhân dân xã A đã xác nhận thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương hiện đang sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Nhận thấy, bà T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng. Ngày 24/5/2021, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc đất không có tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng và bà T không dùng để thực hiện giao dịch dân sự nào khác, các bên đều có mặt và tự nguyện ký kết hợp đồng. Mục đích và nội dung của hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tại tờ "hợp đồng đặt cọc" xác định ngày 14/6/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, vào ngày 11/6/2021 ông T có thông báo về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà T trả lại số tiền 100.000.000 đồng, vì cho rằng thửa đất số 553 vướng quy hoạch nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà T không đồng ý, vì thửa đất 553 vẫn đủ điều kiện chuyển nhượng và được phép giao dịch và có thông báo gửi đến ông T với nội dung bà T không đồng ý hủy hợp đồng, đồng thời thông báo cho ông T vào lúc 10 giờ sáng ngày 22/6/2021 các bên đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L, địa chỉ: tại khu phố P, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương để ký hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài thông báo bằng văn bản này thì bà T có nhắn tin và gọi điện thoại cho ông T biết.

Ngày 22/6/2021, bà T có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không có mặt, sự việc này đã được Văn phòng thừa phát lại B lập vi bằng ghi nhận lại toàn bộ sự việc.

Việc ông T cho rằng thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương bị quy hoạch đường giao thông nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là hoàn toàn không phù hợp; tại Công văn số 1449/TNMT-TTĐĐ ngày 31/8/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B, tỉnh Bình Dương thể hiện thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, căn cứ theo Quyết định số 3817/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã B và Quyết định số 4090/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thị xã B thì thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49 tọa lạc xã A được phân bổ là đất giao thông. Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 09/8/2022, có nội dung tính đến thời điểm ngày 14/6/2021 thì thửa đất số 553, tờ bản đồ số 49, tọa lạc xã A vẫn được phép chuyển nhượng do chưa có quyết định thu hồi đất, chỉ không được chuyển mục đích sử dụng đất do thửa đất nằm trong quy hoạch tuyến đường vành đai 4 qua địa bàn xã A.

Như vậy, việc ông T từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/5/2021; ông T là người có lỗi trong giao dịch đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Minh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Minh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0001095 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài