

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2025/DS-PT
Ngày 24-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2025/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lê Mạnh D, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, khu phố F, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; địa chỉ: xã T, huyện Đ, tỉnh N; địa chỉ liên hệ: Số B, đường V, phường T1, thành phố B, tỉnh N, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ, (gọi tắt là Công ty Đ); địa chỉ: số C, đường C, Phường M, quận TB, Thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc V sinh năm 1993; địa chỉ: số D, đường N, tổ I, khu phố A, Phường

H, Quận J, Thành phố H; nơi tạm trú: E, chung cư R, số E, đường B, phường S, quận TP, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1969; nơi thường trú: Số F, L3, đường T, phường T2, Quận A, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số G, đường P, Phường G, quận TB, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2024).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ1, (gọi tắt là Công ty Đ1); địa chỉ: Số H, đường T3, Phường M, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ1: Bà Đặng Mỹ P, sinh năm 1997; địa chỉ: Số I, đường Đ, phường T4, thành phố B, tỉnh Đ, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/5/2024).

2. Công ty TNHH đầu tư và phát triển L1, (gọi tắt là công ty L1); địa chỉ: số K, khu phố T, phường ĐH, thành phố D, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH đầu tư và phát triển L1: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: số L, đường T5, phường P, thành phố T, tỉnh BD, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2024).

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngày 24/12/2020 ông Nguyễn Lê Mạnh D được Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ giới thiệu chuyển nhượng một lô đất diện tích 75,48 m² thuộc khu F, lô 19 dự án Thuận An, vị trí dự án An Phú, Thuận An, Bình Dương, giá thỏa thuận là 2.730.320.000 đồng (hai tỷ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng), vào ngày 24/12/2020 ông D đặt cọc cho Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong vòng 05 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị hợp đồng, tuy nhiên, đến ngày thứ 5 kể từ ngày đặt cọc, ông D đã chủ động liên hệ với Công ty Đ để hỏi tính pháp lý thì nhân viên của Công ty Đ nói dự án này có đầy đủ pháp lý và phải đến Công ty Đ để xem thì ông D xin lịch, nhân viên trả lời chờ báo với sếp, sẽ gặp sau. Ông D chờ mãi nhưng Công ty Đ không trả lời nên ngày 05/01/2021, ông D cùng vợ và luật sư lên Công ty Đ làm việc nhưng không gặp ai ở Công ty chỉ có nhân viên lễ tân. Ngày 14/01/2021, luật sư của ông D gọi điện thoại cho nhân viên xin gặp sếp để xem pháp lý hồ sơ dự án thì nhân viên lại trả lời chờ báo lại sau. Ngày 20/01/2021, luật sư lên trực tiếp Công ty lần thứ ba xin gặp sếp xem pháp lý và làm việc rõ về vấn đề chuyển nhượng đất nhưng vẫn không gặp. Ngày

27/01/2021, luật sư làm công văn gửi đến Công ty Đ đề nghị hợp tác làm việc nhưng bị hoàn trả thư.

Do Công ty thực hiện không đúng thỏa thuận đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, nguyên đơn ông D yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24/12/2020 giữa ông Nguyễn Lê Mạnh D và Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ. Buộc bị đơn Công ty Đ trả cho ông Nguyễn Lê Mạnh D số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

*Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập cho người đại diện theo pháp luật đến Tòa án tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, người đại diện theo pháp luật của bị đơn có đơn vắng mặt các giai đoạn tố tụng của Tòa án từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất. Tại bản tự khai ngày 01/6/2023, người đại diện theo pháp luật của bị đơn không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 2700 lập ngày 24/12/2020 giữa Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ và ông Nguyễn Lê Mạnh D, không đồng ý trả tiền cọc.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ1 trình bày ý kiến gì và có yêu cầu giải quyết vắng mặt:* Ngày 22/9/2020, Công ty Đ1 tiến hành ký kết hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư phát triển đô thị LP AP về việc phân phối và tiếp thị 65 nền của dự án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của hợp đồng, Công ty có quyền “chủ động liên kết hợp tác để thực hiện việc tiếp thị và phân phối các sản phẩm với bên thứ ba”. Vì vậy, Công ty đã liên kết với Công ty Đ để phân phối 65 nền đất được giao trong đó có nền F19 đang bị tranh chấp. Việc Công ty Đ ký kết hợp đồng đặt cọc với bên thứ ba là ông Nguyễn Lê Mạnh D tuy nhiên giao dịch không thành công, Công ty Đ không chuyển tiền cọc cho Công ty Đ1 nên Công ty Đ1 không biết và không thu nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến giao dịch giữa ông D và Công ty Đ.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH đầu tư và phát triển L1 trình bày:* Tháng 9/2020, Công ty L1 và Công ty Đ1 có ký hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu nhà ở thu nhập thấp LP AP. Theo thỏa thuận, Công ty L1 giao cho Công ty Đ1 tiếp thị và phân phối 65 nền đất thuộc dự án LP AP. Vị trí, diện tích, đơn giá,... của 65 nền theo Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng phân phối. Tất cả các lô trên đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty L1 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương). Ngoài ra, tại Điều 4 của Hợp đồng phân phối thì Công ty Đ1 được “thay mặt bên A (Công ty L1) nhận tiền cọc, thu hộ tiền thanh toán Đợt 1 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà của khách hàng trong quá trình tiếp thị và phân phối các sản phẩm của dự án”. Tại Điều 5 của hợp đồng phân phối thì Công ty Đ1 được

“chủ động liên kết hợp tác để thực hiện việc tiếp thị và phân phối các sản phẩm và hoàn toàn tự chịu trách nhiệm trước bên thứ ba về việc liên kết, hợp tác này”.

Công ty L1 không biết Công ty Đ. Căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng phân phối thì Công ty Đ1 tự chịu trách nhiệm về việc liên kết hợp tác với bên thứ ba và không có liên quan đến Công ty L1. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty Đ với ông D không liên quan đến Công ty L1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 139/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Lê Mạnh D đối với bị đơn Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2020 giữa ông Nguyễn Lê Mạnh D và Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ là vô hiệu.

3. Buộc Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Lê Mạnh D số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và dịch vụ bất động sản Đ1 và Công ty TNHH đầu tư và phát triển L1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2020 với bị đơn để nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 75,48m² thuộc khu F, lô 19 dự án Thuận An, vị trí dự án An Phú, Thuận An, Bình Dương, giá thỏa thuận 2.730.320.000 đồng. Nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng nhưng sau đó bị đơn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Tại hợp đồng đặt cọc số 2700 ngày 24/12/2020 ký kết giữa bên đặt cọc Nguyễn Lê Mạnh D với bên nhận đặt cọc là Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ, trong hợp đồng đặt cọc này các bên ký tên ghi rõ họ tên, có mộc dấu của Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ và tại phiếu thu số 0002700 lập ngày 24/12/2020 thể hiện Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ có nhận cọc của ông D số tiền 500.000.000 đồng. Như vậy, giữa hai bên có xác lập giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc và mục đích hai bên xác lập hợp đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì không có tài liệu, chứng cứ cho thấy bị đơn Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ là chủ sử dụng lô đất diện tích 75,48m² vị trí dự án An Phú - Thuận An - Bình Dương, mã sản phẩm khu F, lô 19. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương thì tại địa bàn phường An Phú không có dự án nào của Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ (mã sản phẩm: Khu F, lô 19, diện tích 75,48m²). Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện số tờ, số thửa nên không xác định được diện tích đất thuộc khu F, lô 19, diện tích 75,48m² có vị trí chính xác ở đâu, do ai đang quản lý sử dụng và thuộc dự án nào. Bên cạnh đó, hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2020 không thể hiện nội dung quyền sử dụng đất thuộc Công ty L1 hay Công ty Đ1, có ủy quyền lại cho bị đơn để môi giới sản phẩm. Bị đơn không cung cấp được các chứng cứ chứng minh bị đơn có đủ điều kiện về pháp lý để chuyển nhượng thửa đất thuộc vị trí dự án An Phú - Thuận An - Bình Dương, lô F. Ngược lại, bị đơn lại cung cấp Hợp đồng phân phối đất nền nhà dự án khu dân cư phát triển đô thị LP AP số 379/HĐ-PP ngày 22/9/2020 của Công ty L1 là có sự mâu thuẫn. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc bị đơn ghi nội dung chung chung không cụ thể rõ ràng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ1 cho rằng khi Công ty Đ nhận tiền cọc từ ông D nhưng Công ty Đ1 không biết và không nhận khoản tiền nào liên quan đến giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2020 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự, do đó không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu: Xét thấy, việc bị đơn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng một lô đất diện tích 75,48m² thuộc khu F, lô 19, vị trí dự án An Phú - Thuận An - Bình Dương nhưng trong hợp đồng đặt cọc ghi chung chung, không thể hiện số tờ, số thửa, vị trí đất, chủ đầu tư là ai nhưng bị đơn vẫn thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

Xét lỗi của nguyên đơn: Nguyên đơn ông D cũng có một phần lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu vì ông D không yêu cầu xem xét kỹ tình trạng pháp lý của thửa đất cần mua, không biết rõ vị trí đất tọa lạc tại đâu, thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ

nào, ai là chủ sử dụng thửa đất mà chỉ tin vào lời nói của bị đơn và đã ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cho bị đơn. Do cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ điểm d mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 139/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần dịch vụ địa ốc Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0002868 ngày 03/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp