

Bản án số: 202/2024/DS-PT

Ngày: 21/11/2024

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 THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thái Bình

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường, ông Nguyễn Văn Quân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Mai Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã LaGi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2024/QĐ-PT, ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vi Hoài N - sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số A đường số B B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn S – sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ: Số G P, phường A, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Lệ M – sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố D, phường B, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lương Mỹ Phương L – sinh năm 1999. (vắng mặt, có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã La Gi, nguyên đơn: Ông Vi Hoài N, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn S trình bày:

Vào khoảng đầu tháng 3/2022, ông Vi Hoài N được biết bà Trần Thị Lệ M thông qua ông D và ông P là môi giới bất động sản tại khu vực thị xã L. Sau đó, bà M có giới thiệu và dẫn ông N đi xem 01 lô đất mà bà cần bán. Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 21, có diện tích 175 m² là đất ở tại đô thị và 210,3 m² là đất trồng cây lâu năm tại khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận được cấp Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 170585 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2017. Giá bán là 6.560.000.000 đồng.

Trước khi đặt cọc, ông N đã cho bên bán biết ông vay Ngân hàng để mua, nếu Ngân hàng không hỗ trợ vay thì hai bên sẽ ngồi lại thương lượng và bà M đã đồng ý sẽ hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại toàn bộ tiền cọc trước sự chứng kiến của ông Cao Thanh D và ông P là 02 người làm chứng.

Bà M đồng ý thỏa thuận trên, nên vào lúc 15 giờ 08 phút ngày 12/3/2022 tại quán C, ông N và bà M có ký 01 hợp đồng đặt cọc thửa đất trên. Ông N đã dùng tài khoản số 787986888 của Ngân hàng V để chuyển khoản đến số tài khoản 15151616 Ngân hàng TMCP K của bà Trần Thị Lệ M số tiền 400.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản là “chuyển tiền cọc lô đất 10.6 x 36 (số tờ 21, thửa 35 khu phố 5, P, TX L)”.

Đến ngày 02/4/2022 (trước hạn hợp đồng 10 ngày, sau khi được Ngân hàng trả lời không cho vay ông N có liên hệ với ông P để hẹn gặp bà M trực tiếp thông báo (vì lý do ông N không liên hệ trực tiếp với bà M được vì ông P sợ sau khi hai bên giao dịch xong không chi tiền môi giới nên ông P không cho ông N lấy số điện thoại của bà M), trước sự chứng kiến của ông Cao Thanh D và ông P hai bên đã đồng ý sẽ hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/3/2022 và bà M sẽ trả lại số tiền cọc trên khi bà M bán được lô đất trên. Nhưng sau ngày 12/4/2022 rất nhiều lần ông N liên hệ và yêu cầu người môi giới ông P cho ông N gặp trực tiếp với bà M và nhờ ông P liên hệ nhưng không được (nhằm mục đích lấy lại số tiền cọc như đã thỏa thuận khi đặt cọc).

Đến ngày 11/4/2023, ông N có gửi thông báo đến nhà bà M với nội dung: Yêu cầu bà M hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022 và thanh toán số tiền cọc 400.000.000 đồng đến số tài khoản 787986888 – Ngân hàng V, chủ tài khoản Vi Hoài N. Nếu sau 05 ngày kể từ ngày bà M nhận được thông báo này nếu không hoàn trả lại số tiền trên thì đây sẽ là căn cứ để khởi kiện ra Tòa án và cơ quan điều tra nếu có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm, chiếm đoạt tài sản.

Hiện nay, ông N vẫn chưa nhận được bất kỳ thông báo gì hay khoản tiền nào từ bà M.

Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc thửa đất số 35, tờ bản đồ 21, có diện tích 175 m² là đất ở tại đô thị và 210,3 m² là đất trồng cây lâu năm tại khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận giữa ông N và bà Trần Thị Lệ M ký ngày 12/3/2022.

Buộc bà Trần Thị Lệ M trả lại số tiền 400.000.000 đồng là số tiền ông N đã đặt cọc.

* Bị đơn: Bà Trần Thị Lệ M, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lương Mỹ Phương L trình bày:

Bà Trần Thị Lệ M và ông Nguyễn Văn D1 là vợ chồng, bà M thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc của ông N là 400.000.000 đồng, hiện nay bà M chưa bán lô đất này. Nếu ông N tiếp tục mua đất thì bà M sẽ trừ đi số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Nếu ông N không mua thì sau này bà M bán được lô đất này thì bà sẽ thanh toán cho ông N số tiền 200.000.000 đồng. Ông P là người môi giới cho bà M để bán lô đất này. Sau khi ông N đặt cọc tiền cho bà thì ông P đã lấy của bà số tiền 160.000.000 đồng, nếu ông P trả số tiền này cho bà thì bà bỏ vô 40.000.000 đồng nữa và trả cho ông N 200.000.000 đồng. Sau ngày hòa giải tại Tòa án, bà M có gặp ông P để đòi lại số tiền 160.000.000 đồng nhưng ông P không trả. Bà M có nhận thông báo của ông N về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc, bà M không liên hệ lại cho ông N. Theo suy nghĩ của bà M thì ông N không mua đất của bà nữa thì sẽ mất tiền đặt cọc. Khi ông N gặp bà M để mua đất thì bà M không nghe ông N nói là nếu không vay tiền của Ngân hàng được thì sẽ không mua. Lô đất này bà M là người đứng tên, nhưng bà nhờ ông P đứng ra giao dịch bán cho bà. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng thì ông N có đến gặp bà và ông P, ông P có nói 03 ngày sau sẽ trả lại cho ông N tiền mặt 200.000.000 đồng hoặc phương án thứ hai sẽ trả 400.000.000 đồng khi bán được lô đất này, bà M có nói: *“Phúc hứa thì theo P lấy, tui em không mua thì sẽ mất cọc”*. Thửa đất hiện nay bà M đứng tên là tài sản chung của vợ chồng bà M, do khi đặt cọc ông Nguyễn Văn D1 để bà đại diện đứng tên trên giấy tờ. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Ông D1 là chồng bà Trần Thị Lệ M. Việc ông Vi Hoài N đặt cọc tiền cho bà M để mua đất ông D1 có biết. Thửa đất này được mua trong thời kỳ hôn nhân nhưng mua bằng tiền riêng của bà M tự tích góp trước khi kết hôn. Vì vậy, ông D1 đồng ý cho bà M đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đại diện ký hợp đồng đặt cọc và toàn quyền quyết định về việc chuyển nhượng và tất cả các vấn đề liên quan đến thửa đất này. Khi nào cần ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông D1 sẽ cùng bà M đến Văn phòng công chứng ký kết theo đúng thủ tục quy định. Số tiền mà ông N đặt cọc cho bà M thì bà M có trả tiền môi giới và dùng vào công việc làm ăn riêng, số

tiền cụ thể là bao nhiêu thì ông không rõ, ông không có liên quan, ông D1 không có ý kiến, không tranh chấp và không yêu cầu gì. Ông D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thị xã LaGi đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1, 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 262, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 26 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. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Vi Hoài N về: yêu cầu bà Trần Thị Lê M trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng; H bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông Vi Hoài N và bà Trần Thị Lê M.

2. Về án phí:

Ông Vi Hoài N phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0016439 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Vi Hoài N còn phải nộp là 8.000.000 (tám triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 24/7/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Án sơ thẩm xử đã đúng quy định của pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã LaGi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung vụ việc:

Ngày 12/3/2022, ông Vi Hoài N và bà Trần Thị Lệ M có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất để đảm bảo cho việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 21, diện tích 175 m² đất ở tại đô thị và 210,3 m² là đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 170585, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 01023 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2017.

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông Vi Hoài N và bà Trần Thị Lệ M có chữ ký của các bên và được các bên thừa nhận. Hai bên thỏa thuận tiền cọc là 400.000.000 đồng giao vào ngày ký kết hợp đồng là ngày 12/3/2022, ông N có chuyển vào số tài khoản của bà M 15151616 Ngân hàng K và được bà M thừa nhận. Đến ngày 12/4/2022 khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua giao đủ số tiền 6.160.000.000 đồng còn lại.

Trong nội dung hợp đồng ghi rõ: “Bên A hỗ trợ bên B được quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.

Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất mà hai bên đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 170585 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/01/2017 mang tên ông Nguyễn Xuân G và bà Trịnh Thị Ngọc D2, cập nhật biến động lần cuối cho bà Trần Thị Lệ M vào ngày 07/6/2019. Thời điểm thực hiện hợp đồng đặt cọc là ngày 12/3/2022, bà Trần Thị Lệ M là chủ sử dụng hợp pháp, nhưng bà M xác nhận thửa đất này là tài sản chung của bà và ông Nguyễn Văn D1. Tại thời điểm này, ông Nguyễn Văn D1 để cho bà M đại diện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên với ông N. Sau khi nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng từ ông N, bà M đã đưa cho ông Phan Hữu P số tiền 160.000.000 đồng là tiền hoa hồng do ông P là người môi giới cho bà.

Trong nội dung hợp đồng ghi rõ: “*Trong trường hợp bên A và bên B không hoàn tất thủ tục mua bán thì bên môi giới sẽ nhận số tiền hoa hồng môi giới là ...% số tiền đặt cọc từ bên được nhận bồi thường và chậm nhất là trong ... ngày kể từ khi phá vỡ hợp đồng*”.

Hai bên thỏa thuận vào ngày 12/4/2022 sẽ đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng theo ông N khai trước ngày ký hợp đồng 10 ngày, sau khi được Ngân hàng trả lời không cho vay, ông N có liên hệ với ông P để hẹn gặp bà M trực tiếp thông báo trước sự chứng kiến của ông Cao Thanh D và ông P hai bên đã đồng ý sẽ hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/3/2022.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông N không cung cấp hồ sơ thể hiện việc có làm hồ sơ vay vốn Ngân hàng. Mặc khác trong nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2022 không ghi rõ điều kiện là ông N sẽ sử dụng nguồn vốn vay của Ngân hàng để chuyển nhượng thửa đất trên với bà M và cũng không có điều khoản nếu ngân hàng không cho vay thì bà M phải trả lại tiền cọc. Bà M không thừa nhận việc thỏa thuận.

Các lời hứa về việc cho lại tiền khi bán được đất nếu có cũng không phải là căn cứ để buộc bà M phải trả lại tiền cọc.

Trong vụ việc trên, lỗi không thực hiện hợp đồng hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận khởi kiện nhưng không nêu ra được căn cứ khác với các căn cứ đã nêu ở cấp sơ thẩm. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Vi Hoài N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Vi Hoài N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào:

- Khoản 1, 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 262, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 26 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. Không chấp nhận khởi kiện của ông Vi Hoài N về: Yêu cầu bà Trần Thị Lệ M trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng; H bỏ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/3/2022 giữa ông Vi Hoài N và bà Trần Thị Lệ M.

2. Về án phí:

Ông Vi Hoài N phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0016439 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Vi Hoài N còn phải nộp là 8.000.000 (tám triệu) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Vi Hoài N phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011781, ngày 16/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã LaGi ông Nam đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 21/11/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thị xã LaGi;
- Chi cục THADS thị xã LaGi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Phạm Thái Bình