

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 132/2023/DS-PT.

Ngày: 22/8/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Như Hiền.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang;

Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Đặng Văn Thìn—
Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2023/TLPT- DS ngày 11/7/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2023/QĐ-PT ngày 31/7/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 175/2023/QĐ-PT ngày 15/8/2023 giữa:

* ***Nguyên đơn:*** Chị Đàm Thị H, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

HKTT: Thôn H L xã B L, huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

* ***Bị đơn:*** Chị Lê Thị Mai Q, sinh năm 1988 (Có mặt)

HKTT: Thôn A, xã T T, thành phố B G, tỉnh Bắc Giang.

* ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

- ***Người kháng cáo:*** Chị Lê Thị Mai Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn chị Đàm Thị H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Chị Đàm Thị H và bà Lê Thị Mai Q có mối quan hệ quen biết. Vào đầu tháng 5/2022, bà Lê Thị Mai Q có giới thiệu cho chị H một số lô đất thuộc Khu đô thị số 13, thuộc phân khu số 2, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn, Quyên có giới thiệu là các lô đất ngoại giao thỏa thuận đặt cọc mỗi lô là 200.000.000 đồng và sau 60 ngày tức vào khoảng đầu tháng 7 thì vào tiền với chủ đầu tư là 1.000.000.000 (một tỷ đồng) có hợp đồng góp vốn. Chị H đã tin tưởng chị Quyên và có mua của chị Quyên 03 lô đất là lô 1,2,3LK24, chị H và chị Quyên thỏa thuận thống nhất là số tiền đặt cọc 03 lô là 630.000.000 đồng.

Chị H đã chuyển tiền cho chị Quyên từ số tài khoản 43110000186424 (chủ tài khoản là chị Đàm Thị H) mở tại Ngân hàng cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang đến tài khoản số 0972098866 mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (chủ tài khoản là bà Lê Thị Mai Q) với số tiền đặt cọc mua 03 lô đất là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng), nội dung chuyển khoản: Hậu cọc mua 03 lô đất 1,2,3 lk24 Đại Hoàng Sơn Tân Tiến cụ thể:

- + Vào hồi 17 giờ 02 phút ngày 06/5/2022 chuyển 200.000.000 đồng.
- + Vào hồi 18 giờ 33 phút ngày 06/5/2022 chuyển 100.000.000 đồng.
- + Vào hồi 09 giờ 22 phút ngày 09/5/2022 chuyển 300.000.000 đồng.
- + Vào hồi 16h21 phút ngày 09/5/2022 chuyển 30.000.000 đồng.

Đến ngày 11/5/2022, chị Quyên thông báo cho chị H biết 03 lô đất không có để giao dịch. Tuy nhiên, chị Quyên lại không chuyển lại trả tiền cho chị H.

Đến ngày 25/5/2022, Chị Quyên mới trả cho chị H được 120.000.000 đồng, số tiền còn lại là 510.000.000 đồng thì chị H không trả. Chị H đã gặp chị Quyên và yêu cầu chị Quyên trả nốt số tiền còn thiếu nhưng chị Quyên nhất định không trả.

Nay chị H yêu cầu chị Quyên phải trả cho chị H số tiền đặt cọc là 510.000.000 đồng, chị H không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Lê Thị Mai Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Chị Quyên xác nhận có nhận của chị H số tiền 510.000.000đ nhưng chị Quyên không đồng ý trả chị H với lý do số tiền trên chị Quyên đã cho chị Nguyễn Thị Minh H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn D vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh Dương theo thủ tục chung.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 28 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã có Công văn số 648/CV-TA đề nghị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang xem xét dấu hiệu hình sự đối với hành vi nhận đặt cọc của chị Lê Thị Mai Q với chị Đàm Thị H nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang nhận được Công văn số 2054/CV-CSĐT của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang trả lời: Hành vi nhận tiền đặt cọc của Lê Thị Mai Q chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm hình sự; Vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, bị can là Nguyễn Thị Minh H1 đã

được cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bắc Giang đã kết luận điều tra ngày 05/4/2023 và chuyển hồ sơ đến Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang để truy tố theo thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ là ý kiến của Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn như sau:

Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu đầu tư thực hiện dự án trên là Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn theo quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 30/5/2022. Hiện nay dự án trên đang trong giai đoạn bồi thường giải phóng mặt bằng nên chưa đủ điều kiện đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị Lê Thị Mai Q không phải là nhân viên của Công ty cổ phần Đại Hoàng Sơn nên không có quyền nhận cọc, chuyển nhượng các lô đất trong dự án trên.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đàm Thị H đối với bị đơn bà Lê Thị Mai Q.

Buộc bà Lê Thị Mai Q phải trả lại tiền cọc cho chị Đàm Thị H số tiền là 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Lê Thị Mai Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.400.000đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm đồng).

Hoàn trả chị Đàm Thị H số tiền 12.750.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí chị Đàm Thị H đã nộp tại Biên lai số 0001910 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/6/2023 chị Lê Thị Mai Q nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do tranh chấp đã được giải quyết trong cùng vụ án hình sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là chị Đàm Thị H vắng mặt, bị đơn là chị Lê Thị Mai Q giữ nguyên nội dung kháng cáo, anh Nguyễn Văn D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Chị Lê Thị Mai Q trình bày: Chị thừa nhận nội dung chị Đàm Thị H chuyển khoản cho chị số tiền 630.000.000đ, mục đích để đặt cọc mua 03 lô đất là lô 1,2,3LK24 thuộc khu đô thị số 13, phân khu số 2, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang. Sau khi nhận tiền của chị Đàm Thị H chị đã chuyển khoản cho chị Nguyễn Thị Minh H1 số tiền 510.000.000đ để đặt cọc mua 03 lô đất trên. Đến nay chị Nguyễn Thị Minh H1 chưa thanh toán tiền cho chị. Nay chị H khởi kiện yêu cầu chị phải trả số tiền đặt cọc 510.000.000đ chị không đồng ý vì số tiền này chị không được sử dụng mà chị chuyển cho chị Nguyễn Thị Minh H1 để đặt cọc mua 03 lô đất trên cho chị Đàm Thị H. Sau khi chị nhận được tiền chị Nguyễn Thị Minh H1 trả chị sẽ trả cho chị Đàm Thị H, chị đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án dân sự do tranh chấp đang được giải quyết trong vụ án hình sự.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Mai Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Quyên phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của chị Lê Thị Mai Q, thấy:

[1] Chị Đàm Thị H và chị Lê Thị Mai Q đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận bằng miệng về việc thực hiện giao dịch đặt cọc đối với các thửa đất gồm lô 1,2,3 LK24 thuộc khu đô thị số 13, thuộc phân khu số 2 xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang số tiền 630.000.000đ (Sáu trăm ba mươi triệu đồng). Thời điểm chị Quyên nhận tiền đặt cọc đất của chị Đàm Thị H thì chị Quyên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, Khu đô thị số 13, thành phố Bắc Giang chưa được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án. Ngày 30/5/2022 UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số

1082/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu đầu tư thực hiện dự án trên là Công ty Đại Hoàng Sơn, hiện nay dự án đang trong giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng nên chưa đủ điều kiện đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, tại giấy nhận tiền ngày 25/5/2022 giữa chị H và chị Quyên cũng thể hiện rõ 03 lô đất chị H đặt cọc để mua không giao dịch được chị Quyên trả cho chị H số tiền 120.000.000đ, còn lại số tiền 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng). Bản án số 28/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang buộc chị Quyên phải trả cho chị H 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015.

[2] Đối với nội dung kháng cáo của chị Quyên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do tranh chấp này đang được giải quyết trong vụ án hình sự, HĐXX thấy: Việc đặt cọc mua các lô đất 1,2,3 LK 24 là chị Quyên và chị Đàm Thị H thống nhất thỏa thuận và chuyển tiền đặt cọc, sau khi nhận được tiền đặt cọc của chị Đàm Thị H 630.000.000đ chị Quyên chuyển cho chị Nguyễn Thị Minh H1 510.000.000đ để đặt cọc mua đất và giữ lại 120.000.000đ. Chị Quyên không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh thỏa thuận giữa chị Quyên, chị Đàm Thị H và chị Nguyễn Thị Minh H1 về hợp đồng đặt cọc mua 03 lô đất trên. Việc chị Quyên đặt cọc mua đất của chị Nguyễn Thị Minh H1 là quan hệ pháp luật khác và đang được giải quyết trong vụ án hình sự không có liên quan trực tiếp đến thỏa thuận đặt cọc giữa chị Quyên và chị Đàm Thị H. Do vậy, kháng cáo của chị Quyên yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án dân sự để giải quyết nội dung này trong vụ án hình sự không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Vì kháng cáo của chị Quyên không được chấp nhận nên chị Quyên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Điều 328, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị Mai Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 19/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đàm Thị H buộc chị Lê Thị Mai Q phải trả lại tiền cọc cho chị Đàm Thị H số tiền là 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án

tương ứng với thời gian chậm thi hành, mức lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Lê Thị Mai Q phải chịu 24.400.000đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả chị Đàm Thị H số tiền 12.750.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí chị H đã nộp tại Biên lai số 0001910 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Lê Thị Mai Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) chị Quyền đã nộp tại biên lai số 0002364 ngày 14/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân TP Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Như Hiền

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hà Giang Nguyễn Thị Hương Giang

Nguyễn Như Hiên

