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

Bản án số: 439/2023/DS-PT
Ngày 29-9-2023
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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 337/2023/QĐ-PT ngày 24/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 470/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Nguyễn Thùy D, sinh năm 1996; địa chỉ: số B đường Đ, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Minh T, sinh năm 1972; địa chỉ: số B đường Đ, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần K (TDC), trụ sở chính: số B Lô I, đường Đ, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Tuấn M, sinh năm 1989, địa chỉ: số B Lô I, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty cổ phần K.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để ở, kinh doanh và biết thông tin Công ty Cổ phần K (gọi tắt là Công ty T1) có dự án là khu tái định cư P có nhu cầu bán đất, sau khi xem xét đất và thương lương giá cả nên ngày 05/5/2021, bà Lê Nguyễn Thùy D và Công ty T1 đã ký kết 03 hợp đồng thoả thuận đặt cọc, bà D đã đặt cọc tổng số tiền là 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất có mô tả như sau:

- Theo Hợp đồng số 19/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 12, diện tích 341,94m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 4.103.280.000 đồng.

- Theo Hợp đồng số 20/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 12A, diện tích 244,90m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 3.061.250.000 đồng.

- Theo Hợp đồng số 21/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 55, diện tích 327,27m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 3.436.230.000 đồng.

Theo thoả thuận thì ngày 28/5/2021, bà D đến Công ty T1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp 50% số tiền theo giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty T1 đã không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có bản vẽ trích lục thửa đất, không có giấy xác nhận tình trạng bất động sản của các thửa đất. Vì vậy, các thửa đất chưa bảo đảm đủ điều kiện chuyển nhượng theo như phía Công ty T1 cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà D đã nhiều lần yêu cầu Công ty T1 hoàn trả lại tiền cọc cho bà D nhưng Công ty T1 không đồng ý.

Về các hồ sơ pháp lý như: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản vẽ của các thửa đất chuyển nhượng, giấy xác nhận tình trạng bất động sản của các thửa đất chuyển nhượng thì phía bị đơn không cung cấp cho nguyên đơn để tìm hiểu cơ sở pháp lý trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng của các thửa đất nên dẫn đến việc nguyên đơn không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được

với phía bị đơn. Ngoài ra, thì hạ tầng kỹ thuật của các thửa đất cũng chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng (như vỉa hè, đèn chiếu sáng chưa có).

Nay bà Lê Nguyễn Thùy D khởi kiện đối với Công ty T1 và yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu như sau:

- Tuyên chấm dứt các thoả thuận đặt cọc số 19/2021/TTĐC, 20/2021/TTĐC và 21/2021/TTĐC được lập cùng ngày 05/5/2021 giữa Công ty Cổ phần K (TDC) với bà Lê Nguyễn Thùy D.

- Buộc Công ty Cổ phần K (T1) phải trả lại cho bà D số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng

- Đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng phía nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện này.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 05/05/2021, Công ty T1 và bà Lê Nguyễn Thùy D có ký các thỏa thuận đặt cọc số 19/2021/TTĐC, 20/2021/TTĐC và 21/2021/TTĐC "gọi tắt là thỏa thuận đặt cọc" để đảm bảo việc giao kết hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản lô: PC-C5-3H, ô số 12, 12A và ô 55, thuộc dự án khu T, tại phường P, thành phố Thành phố T, Bình Dương. Tổng giá trị thỏa thuận đặt cọc là 300.000.000 đồng (03 lô).

Thỏa thuận đặt cọc đều quy định rõ thời hạn ký kết hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các bên và phương thức xử lý tiền đặt cọc nếu một trong các bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Các bên cam kết đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc ký kết các thỏa thuận (khoản 8.3 Điều 8).

- Về phạt vi phạm (phạt cọc)

Tại Điều 3 thỏa thuận đặt cọc quy định nghĩa vụ của bà D liên hệ với Công ty T1 để ký kết hợp đồng nguyên tắc mua bán chuyển nhượng bất động sản vào ngày 28/05/2021. Nếu quá thời hạn đã nêu mà bà D không thực hiện việc ký hợp đồng thì số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng sẽ được xử lý theo khoản 7.2 Điều 7 của thỏa thuận đặt cọc. Khoản 7.2 Điều 7 quy định: "Nếu đến thời điểm chuyển nhượng mà Bên B không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo giá cả và các điều kiện đã thỏa thuận thì toàn bộ số tiền đặt cọc nêu tại khoản 2.1 Điều 2 của thỏa thuận này thuộc về Bên A và Bên B có trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại đã gây ra cho Bên A (nếu có)".

Công ty T1 đã nhiều lần liên hệ với bà D để thực hiện ký kết hợp đồng theo như thỏa thuận nhưng đều không nhận được phản hồi về việc ký hợp đồng từ bà D. Do vậy, Công ty T1 đã ban hành thông báo xử lý tiền đặt cọc của bà D theo đúng tinh thần của khoản 7.2 Điều 7 của thỏa thuận đặt cọc.

Việc nguyên đơn cho rằng các lô đất chưa đủ điều kiện pháp lý là không đúng. Vì tại thoả thuận đặt cọc đã ký thì đã có cam kết về tính pháp lý của các thửa đất chuyển nhượng (quy định tại Điều 6 của thoả thuận đặt cọc).

Về các hồ sơ pháp lý mà nguyên đơn yêu cầu phải cho xem xét trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì điều này bị đơn không có nghĩa vụ phải cung cấp và hai bên đã có thoả thuận tại các thoả thuận đặt cọc và bị đơn đã cam kết đảm bảo tính pháp lý cho các thửa đất chuyển nhượng cũng như việc có giấy xác nhận tình trạng bất động sản thì bị đơn không làm riêng từng thửa mà đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra tính pháp lý trước khi xuất mảnh trích lục địa chính của thửa đất cho bị đơn. Ngoài ra, phần đất chuyển nhượng là đất tái định cư nên phía Công ty T1 không phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, Công ty T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thùy D đối với bị đơn Công ty Cổ phần K (TDC) về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Thùy D đối với bị đơn Công ty Cổ phần K (TDC) về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Tuyên bố chấm dứt các thoả thuận đặt cọc gồm: Thỏa thuận đặt cọc số 19/2021/TTĐC, 20/2021/TTĐC và 21/2021/TTĐC ký ngày 05/05/2021 giữa, Công ty Cổ phần K (TDC) và bà Lê Nguyễn Thùy D.

Buộc Công ty Cổ phần K (TDC) hoàn trả cho bà Lê Nguyễn Thủy D1 số tiền cọc đã nhận là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/7/2023 bị đơn Công ty Cổ phần K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị số 37/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 37/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã được thông báo về tình trạng bất động sản, hai bên đã đưa ra lộ trình ký kết hợp đồng nguyên tắc, thời hạn giao tiền nhưng nguyên đơn không thực hiện, đây là lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn mất tiền cọc theo thỏa thuận. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 37/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn mất tiền cọc.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn Công ty Cổ phần K kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu đã rút là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 05/5/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký thoả thuận đặt cọc số 19/2021/TTĐC, 20/2021/TTĐC và 21/2021/TTĐC về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, cụ thể như sau:

- Thỏa thuận số 19/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 12, diện tích 341,94m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 4.103.280.000 đồng.

- Thỏa thuận số 20/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 12A, diện tích 244,90m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 3.061.250.000 đồng.

- Thỏa thuận số 21/2021/TTĐC là Lô PC-C5-3H, ô số 55, diện tích 327,27m^2, loại đất ở tại đô thị, giá chuyển nhượng của lô đất là 3.436.230.000 đồng.

Các thửa đất nêu trên toạ lạc tại dự án khu TĐC (tái định cư) P, phường P, thành phố thành phố T, Bình Dương. Các thửa đất do các bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên thuộc một phần thửa đất số 137 (PC-C5), tờ bản đồ số 3, tổng diện tích 6.057,3m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 3911006, số vào sổ cấp GCN CT084331,

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/10/2014 cho chủ sử dụng là Công ty Cổ phần K (TDC). Hợp đồng được các bên tham gia ký kết là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định pháp luật nên phát sinh giá trị pháp lý. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn đối với ba thỏa thuận trên số tiền 300.000.000 đồng.

[2.2] Trong quá trình thực hiện thoả thuận, nguyên đơn yêu cầu bị đơn cung cấp hồ sơ pháp lý về các thửa đất mà hai bên thoả thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn xem để thực hiện thoả thuận giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp và cho rằng mình không có trách nhiệm phải cung cấp do không có thoả thuận, ý kiến của bị đơn là không thiện chí, trung thực, không phù hợp với nguyên tắc cơ bản trong giao dịch dân sự, dẫn đến nguyên đơn không có căn cứ để xem xét tiếp tục thực hiện thoả thuận nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất của nguyên đơn.

Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 7 của các Hợp đồng số 19/2021/TTĐC, Hợp đồng số 20/2021/TTĐC, Hợp đồng số 21/2021/TTĐC thì việc xử lý tiền cọc chỉ được thực hiện khi Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản được giao kết đúng như thỏa thuận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ xác định hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bị đơn ký nhưng nguyên đơn không ký mà lại cho rằng nguyên đơn vi phạm không ký kết giao dịch và thông báo cho nguyên đơn mất tiền cọc đã nhận là không phù hợp với thỏa thuận của các bên. Do đó trong trường hợp này hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng chưa được ký kết và việc không thực hiện được hợp đồng là lỗi của cả hai bên nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện các thoả thuận đặt cọc đã ký giữa các bên và buộc bị đơn phải hoàn trả lại tiền cọc đã nhận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là không phù hợp nên không có căn cứ nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 bị đơn Công ty Cổ phần K (TDC) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần K (TDC) phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003335 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, 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 Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ