

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 487/2023/DS-PT
Ngày 12-12-2023
V/v tranh chấp về 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 348/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 393/2023/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 521/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: số I, lô E, tổ C, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị Thanh T, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, đường P, tổ C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/4/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Thanh B, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường N, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Dương Thị Bích D1, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường N, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1982; địa chỉ: số I, đường N, tổ C, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1985; địa chỉ: số C, đường L, tổ C, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: số A, đường N, tổ C, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Dương Thanh B, hai bên thỏa thuận: ông B chuyển nhượng cho bà D diện tích đất 151m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE084549, số vào sổ CS17227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2022 đứng tên ông Quản Quốc N (chỉnh lý biến động sang tên ông Dương Thanh B ngày 05/7/2022); giá chuyển nhượng là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng); ngày 06/02/2023, đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); trong vòng 35 ngày kể từ ngày 06/02/2023 đến ngày 10/3/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại; thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất là do bà D thực hiện và bà D phải chịu các loại phí, thuế; trường hợp ông B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hay ông B đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc; bà D không thực hiện đúng hẹn theo hợp đồng thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà D đã giao cho ông B số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) bao gồm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền mặt giao trực tiếp cho ông B và 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) chuyển khoản vào số tài khoản 65010003700750 do bà Dương Thị Bích D1 là vợ ông B đứng tên.

Do khi mua đất bà D không đủ tiền, nên hai bên thỏa thuận, ông B sẽ hỗ trợ bà D làm thủ tục vay Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà D làm thủ tục vay tiền ngân hàng thì không vay được do Ngân hàng không đồng ý tài sản thế chấp là thửa đất số 402 vì đất không có lối đi. Do không làm thủ tục vay tiền Ngân hàng được nên bà D

có liên lạc ông B hỗ trợ thủ tục vay tiền Ngân hàng hoặc trả lại tiền cọc cho bà D, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nữa nhưng ông B cố tình né tránh. Do điều kiện hai bên thỏa thuận trong hợp đồng không thực hiện được nên bà D yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Dương Thanh B.

Buộc ông Dương Thanh B và bà Dương Thị Bích D1 trả lại cho bà Nguyễn Thị Danh s tiền đã đặt cọc là 80.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Dương Thanh B trình bày:

Ông Dương Thanh B là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 151m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE084549, số vào sổ CS17227 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/5/2022 mang tên ông Quản Quốc N (chỉnh lý biến động sang tên ông Dương Thanh B ngày 05/7/2022).

Ngày 06/02/2023, bà Nguyễn Thị D và ông Dương Thanh B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 402 với giá là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 06/02/2023, bà D đặt cọc cho ông B số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng); số tiền còn lại là 2.270.000.000 đồng sẽ thanh toán trong vòng 35 ngày kể từ ngày 06/02/2023 đến ngày 10/3/2023, hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền. Hai bên thỏa thuận, thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất là do bên bà D thực hiện và bà D phải chịu các loại phí thuế; ông B có trách nhiệm cung cấp giấy tờ liên quan cho bà D; trường hợp ông B không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, đất bị quy hoạch, tranh chấp hay đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Nếu bà D không thực hiện đúng hẹn theo hợp đồng thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Bà D đã giao cho B số tiền mặt là 50.000.000 đồng và chuyển khoản cho vợ ông B là bà Dương Thị Bích D1 30.000.000 đồng.

Do bà Nguyễn Thị D thiếu khoảng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) nên bà D có nhờ ông Dương Thanh B hỗ trợ ký hợp đồng 03 (ba) bên để vay tiền Ngân hàng. Ông B chỉ hỗ trợ bà D ký vào thủ tục vay tiền ngân hàng còn vay tiền bao nhiêu và vay Ngân hàng nào, thủ tục vay Ngân hàng phải do bà D thực hiện.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/3/2023 ký hợp đồng chuyển nhượng. Gần đến ngày 10/3/2023, bà D có điện thoại báo cho ông B do ngân hàng không cho vay nên xin lại tiền cọc nhưng ông B từ chối. Đến hẹn ông B không thấy bà D liên lạc với ông B để ký hợp đồng. Khoảng mấy ngày sau, bà D điện thoại cho ông B đòi lại tiền cọc với lý do Ngân hàng không cho vay tiền.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà D thì ông B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả bà D tiền cọc vì bà D là người không thực hiện hợp đồng nên bà D phải mất tiền cọc như đã thỏa thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Q trình bày:

Bà Lê Thị Q không có mối quan hệ gì với bà Nguyễn Thị D và ông Dương Thanh B. Bà Lê Thị Q có làm chứng việc ông B chuyển nhượng diện tích đất 151m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà D. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc xong thì bên bán là ông B có cho bà Q số tiền 30.000.000 đồng. Bà D đã đặt cọc cho ông B số tiền 80.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía bà D có xin ông B hỗ trợ ký hợp đồng 03 (ba) bên với Ngân hàng để bà D vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), bên bà D tự tìm Ngân hàng và làm thủ tục vay tiền. Ông B cho bà D thời gian 35 ngày để ký hợp đồng chuyển nhượng và giao số tiền còn lại.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Ông Nguyễn Thanh P không có mối quan hệ gì với bà Nguyễn Thị D và ông Dương Thanh B. Ông P có làm chứng việc ông B và bà D mua bán thửa đất diện tích 151m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc xong thì bên bán là ông B có cho ông P và bà Lê Thị Q tiền cả phê là 30.000.000 đồng. Bà D đã đặt cọc cho ông B số tiền 80.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía bà D có xin ông B hỗ trợ ký hợp đồng ba bên với Ngân hàng để bà D vay số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), bên bà D tự tìm ngân hàng và làm thủ tục vay tiền. Ông Nguyễn Thanh P có hứa là hỗ trợ cho bà D tìm ngân hàng nên đã giới thiệu cho bà D 03 (ba) ngân hàng thì bà D chọn Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Q2, Thành phố Hồ Chí Minh; Ngân hàng đã thẩm định đất và đồng ý cho vay nhưng bà D không làm thủ tục vay mà ba tuần sau bà D nói vay Ngân hàng khác không vay Ngân hàng Q1 nữa. Sau đó bà D tự đi tìm ngân hàng và báo cho ông P biết là ngân hàng không cho vay tiền.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Bích D1: đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý và thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D với bị đơn ông Dương Thanh B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2023 giữa ông Dương Thanh B với bà Nguyễn Thị D đối với quyền sử dụng đất diện tích 151m² (mục đích sử dụng: 60m² đất ở đô thị, 91m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 48, tọa phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Dương Thanh B được quyền sở hữu số tiền bà Nguyễn Thị D đã đặt cọc là 80.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000đ (bốn triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 2.300.000đ (hai triệu ba trăm ngàn đồng) mà bà D đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003023 ngày 31/5/2023. Bà Nguyễn Thị D còn phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 1.700.000đ (một triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu 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 quan điểm:

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.

Về nội dung: Thời điểm thỏa thuận đặt cọc ngày 06/02/2023, ông B biết rõ bà D không đủ tiền để trả cho ông D mà còn thiếu 400.000.000 đồng nên ông B mới ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc “*Hỗ trợ ngân hàng 400.000 bốn trăm triệu đồng chẵn*”. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã chuyển 2.000.000 đồng chi phí định giá cho Ngân hàng TMCP Q1 để thẩm định tài sản thế chấp, nhưng sau đó Ngân hàng không cho vay, bà D đã nộp giấy xác nhận của ngân hàng từ chối cho vay do không đủ điều kiện làm tài sản đảm bảo, thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự. Ông B và bà D không có thỏa thuận nào khác phát sinh hiệu lực của hợp đồng nên ông B phải trả cọc cho bà D. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả tiền cọc 80.000.000 đồng cho nguyên đơn.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo ngày 29/8/2023 là kháng cáo trong hạn luật định.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Dương Thanh B thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2023 (bút lục 94). Hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và bị đơn ông Dương

Thanh B đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2023 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2023 là phù hợp.

[2.2] Về kháng cáo của bà Nguyễn Thị D đối với số tiền cọc 80.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà D cho rằng điều kiện để giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B là ông B phải hỗ trợ vay Ngân hàng và hỗ trợ giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/02/2023 có nội dung *“Trong vòng 35 ngày, kể từ ngày 6/2/2023 đến ngày 10/3/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 2.270.000 VNĐ (Hai tỷ hai trăm bảy mươi triệu). Hỗ trợ ngân hàng 400.000 bốn trăm triệu đồng chẵn. Bên A hỗ trợ xin giấy phép xây dựng dùm bên B... Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, quy hoạch, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A”*. Bà D không chứng minh được ông B không thực hiện hỗ trợ vay ngân hàng và không có thỏa thuận giữa bà D và ông B về điều kiện thực hiện hợp đồng này là bà D phải vay được tiền ngân hàng với ký kết hợp đồng chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến khi bà D không vay được tiền từ các tổ chức tín dụng và bà D xác nhận đến ngày 10/3/2023 thì bà D vẫn không đủ tiền thanh toán cho ông B nếu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại phòng công chứng nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận trả tiền đặt cọc cho bà D là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000720 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc