

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 267/2022/DS-PT
Ngày 29-11-2022
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 Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2022/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1988; thường trú: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Văn L1, sinh năm 1994; thường trú: đội 9, thôn B, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi (hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2021).

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1992; thường trú: ấp C, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: ấp D, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977; thường trú: số A18/1, tổ 19, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2021, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà L (ông L1) trình bày:

Do ông Nguyễn Văn H có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 401, tờ bản đồ số 34 với diện tích 906,5m² tọa lạc tại ấp A, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04061 ngày 18/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N. Bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên liên hệ ông H ký hợp đồng đặt cọc. Ông H cam kết là người toàn quyền quyết định đối với thửa đất trên.

Ngày 12/4/2021 bà L và ông H thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên với giá 800.000.000 đồng. Bà L đặt cọc cho ông H 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng hẹn ngày 07/5/2021 sẽ giao đủ tại phòng công chứng. Tuy nhiên, nhiều lần bà L liên hệ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên qua cho bà L nhưng ông H cứ hẹn. Sau này tôi nghe ông H nói do chủ đất không chịu ra công chứng nên không thực hiện việc chuyển nhượng được.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông H và bà L phần đất thửa 401, tờ bản đồ số 34 với diện tích 906,5m² tọa lạc tại ấp A, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04061 ngày 18/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N. Buộc ông H phải thanh toán lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng. Tổng cộng bà L yêu cầu ông H thanh toán số tiền là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra ông L1 không có ý kiến nào khác.

- Theo bản trình bày ý kiến ngày 10/6/2021, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (ông H) trình bày:

Ông H thống nhất với lời trình bày của bà L về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thửa 401, tờ bản đồ số 34 với diện tích 906,5m² tọa lạc tại ấp A, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04061 ngày 18/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N với giá 800.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Còn 700.000.000 đồng hẹn đến ngày 07/5/2021 sẽ thanh toán đủ tại phòng công chứng. Tuy nhiên sau đó do phía chủ đất không chịu ra công chứng chuyển nhượng nên ông H không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà L được. Sự việc này ông H đã báo với bà L và đã trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho bà L.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông H và bà L phần đất thửa 401, tờ bản đồ số 34 với diện tích 906,5m² tọa lạc tại ấp A, xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS04061 ngày 18/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N và yêu cầu ông H phải thanh toán lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Ngoài ra, ông H không có ý kiến nào khác.

- *Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 05/01/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:* bà N và ông H chỉ quen biết, không có mối quan hệ bà con thân thích gì. Bà N không đặt cọc chuyển nhượng phần đất trên cho ông H. Hiện nay, bà N đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác và đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà L và ông H thì bà N không có liên quan, bà L và ông H tự giải quyết với nhau. Do bận việc nên bà N xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại các cấp Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Lê Thị Ngọc L đối với ông Nguyễn Văn H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa bà Lê Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Lê Thị Ngọc L số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc.

Ngoài ra, bản án còn án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 09/6/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, các phần khác của bản án sơ thẩm, bị đơn không 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 ý kiến:

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa bà Lê Thị Ngọc L và ông Nguyễn Văn H vô hiệu, buộc ông H có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ. Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Nguyễn Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng tại phần nội dung vụ án không ghi nhận lời trình bày của bà N là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

Ngày 12/4/2021, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L và bị đơn Nguyễn Văn Hân thỏa thuận kí kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 401, tờ bản đồ số 34, với diện tích 906,5m² tại xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/01/2021. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, bà L đã đặt cọc cho ông H 100.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng hẹn ngày 07/5/2021 giao đủ tại văn phòng công chứng. Bị đơn ông H thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho bà L, chữ ký, chữ viết họ và tên trên hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 được nguyên đơn cung cấp là của ông H. Sự thừa nhận của các đương sự tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa bà L và ông H và buộc ông H phải thanh toán lại cho bà L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông H không đồng ý vì ông H cho rằng đã trả lại tiền cọc cho bà L, chứng cứ là đoạn video ông H cung cấp cho Tòa án.

Về phạm vi kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác định ông không kháng cáo đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông H phải trả số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 100.000.000 đồng, do đó, phần này đã phát sinh hiệu lực pháp

luật. Ông H xác định kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải trả cho bà L số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L.

Xét kháng cáo của ông H thấy rằng: ông H và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 906,5m², thửa đất số 401, tờ bản đồ số 34, tại xã Đ1, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 18/01/2021. Việc ông H và bà L thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bà N đứng tên, khi chưa được sự ủy quyền của bà N là vi phạm quy định pháp luật về đất đai được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn ông H đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nên phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà L.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông H cho rằng đã hoàn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà L, ông có chứng cứ chứng minh là đoạn video ghi lại việc ông đưa tiền cho bà L. Nguyên đơn bà L thừa nhận có đoạn video trên là hình ảnh của bà L nhưng thực tế bà không có nhận tiền của bị đơn ông H giao do bị đơn ông H không giao đủ tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nên bà không nhận 100.000.000 đồng tiền cọc.

Thấy rằng tại đoạn video mà bị đơn cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện quá trình hai bên giao nhận tiền cọc, nguyên đơn bà L chưa đem tiền ra khỏi nhà ông H, bản chính hợp đồng đặt cọc nguyên đơn vẫn giữ. Ngoài đoạn video ông H không có chứng cứ chứng minh nào khác việc bị đơn giao tiền cọc cho bà L.

Tại phiên tòa bị đơn ông H thừa nhận bản trình bày ý kiến của ông đã nộp cho Tòa án sơ thẩm ngày 10/6/2021 (bút lục 36), bị đơn trình bày vào lúc 18 giờ 15 phút, ngày 26/4/2021 tại nhà ông H, bà L, bà Mùi đến nhà ông nói chuyện và ông đã trả lại số tiền đã nhận cọc của bà L 100.000.000 đồng, ông có quay video làm bằng chứng. Phía nguyên đơn khẳng định chưa nhận tiền cọc 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại các tin nhắn điện thoại của nguyên đơn, bị đơn (bút lục 77, 78, 79) thể hiện hai bên trao đổi qua lại sau khi nguyên đơn bà L đến nhà bị đơn ông H vào lúc 18 giờ 15 phút, ngày 26/4/2021 thì về, đến 19 giờ 28 phút cùng ngày ông H đã nhắn tin cho bà L yêu cầu “Chị nói bé M việc đăng tin lên trang mạng nào thì gỡ giùm em” còn phía bà L đã nhắn tin “ngày 07/5/2021 đưa tiền chị sớm nha, trước 11 giờ trưa nha”. Đến 19 giờ 30 phút, ông H nhắn tin cho bà L nội dung: “Chị nói bé M dễ thương gỡ bài đăng tin trên các trang mạng giùm em”, bà L trả lời: “ừ, để nói nó, sao không trả lời chị vậy, chị nói trả tiền trước 11 giờ trưa”, phía bị đơn ông H trả lời: “Ok”. Sau đó, hai bên nhắn tin qua lại ông H yêu cầu gỡ bài đăng trên mạng, còn nguyên đơn yêu cầu trả tiền và nguyên đơn đã gỡ tin đăng trên mạng nhưng bị đơn không thanh toán tiền và từ ngày 06/5/2021 đến ngày 08/5/2021 nguyên đơn điện thoại, nhắn tin bị đơn ông H không bắt máy

và trả lời. Đến ngày 11/5/2021, nguyên đơn bà L kiện ông H ra Tòa án nhân dân huyện D.

Xét thấy: chứng cứ tin nhắn, lời trình bày, thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng bị đơn ông Nguyễn Văn H lại cho rằng đã hoàn trả lại tiền cọc cho bà L nhưng ông H và bà L trao đổi tin nhắn qua lại thể hiện bà L chưa nhận tiền và yêu cầu ông H trả tiền, ông H “Ok”. Trường hợp ông H đã hoàn trả tiền cọc cho bà L thì khi bà L nhắn tin yêu cầu ông H trả tiền, ông H phải phản đối việc yêu cầu của bà L, nhưng ông H đã chấp nhận trả tiền cho bà L được thể hiện trên các tin nhắn điện thoại giữa ông H và bà L. Do đó, việc bà L yêu cầu ông H hoàn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà L là có cơ sở chấp nhận.

Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã nộp theo Biên lai số 0007587 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- 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**

Nguyễn Trung Dũng

