

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 85/2022/DS-PT
Ngày 28-4-2022
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 28 tháng 4 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 67/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 63/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hữu S, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: Số A, hẻm B, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đoàn Thị Huyền T, sinh năm 1995; địa chỉ: Số S, Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1977 – Luật sư của Công ty Luật hợp danh N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê C, sinh năm 1966; địa chỉ: Số V, đường P, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đào Hải L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021), có mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Phan Quốc H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 20A, đường Huỳnh Văn Lũy, khu phố 1, phường Phú Lợi, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lê C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Hữu S trình bày*:

Ngày 22/01/2021, ông S ký hợp đồng đặt cọc với ông C để thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 145m² thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 499447, số vào sổ CH04239 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21/8/2012 cho hộ ông Lê C, đã dính chính đất cấp cho ông Lê C ngày 03/4/2018; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 4.980.000.000 đồng. Phương thức thanh toán:

+ Đợt 01 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 22/01/2021.

+ Đợt 02 từ ngày 22/01/2021 đến ngày 22/3/2021, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S sẽ trả hết số tiền còn lại là 4.880.000.000 đồng cho ông C.

Tuy nhiên thực tế, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông S giao ông C số tiền 100.000.000 đồng; ngày 26/01/2021, ông S đặt cọc tiếp cho ông Lê C số tiền là 200.000.000 đồng; đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông S giao số tiền còn lại cho ông C là 4.680.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông C sẽ hỗ trợ ông S ký vay ngân hàng 03 bên, nếu tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng ông S không có đủ tiền để trả ông C thì hai bên sẽ liên hệ với ngân hàng để ngân hàng hỗ trợ cho ông S vay tiền để trả cho ông C.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, ông S đã tìm hiểu tình trạng pháp lý của đất nhận chuyển nhượng, đã được xem bản chính sổ đất của ông C, ông C trình bày đất không tranh chấp, không bị quy hoạch nên ông S mới đồng ý nhận chuyển nhượng.

Tổng số tiền ông S đã giao ông C là 300.000.000 đồng.

Theo khoản 4.5 Điều 4 hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quy định: “*Trường hợp bên A bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc*”. Theo nội dung Đơn xác nhận tình trạng bất động sản để chuyển nhượng của ông Lê C ngày 22 tháng 3 năm 2021 thì Ủy ban nhân dân phường P đã xác nhận: “... Căn cứ quyết định 4095/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt kế

hoạch sử dụng đất năm 2020 của UBND thành phố T tỷ lệ 1/10000 phường P, một phần thửa đất thuộc quy hoạch là đất giao thông (hiện chưa có quyết định thu hồi đất); Căn cứ Quyết định 2968/QĐ-UBND ngày 24/7/2014 của UBND thành phố T về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 phường P đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, thửa đất thuộc quy hoạch là đất giao thông (hiện chưa có quyết định thu hồi đất)..."

Như vậy, toàn bộ phần đất có diện tích 145m², thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 40, tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương hiện nay đang nằm trong quy hoạch là đất giao thông. Theo thỏa thuận của các bên thể hiện tại khoản 4.5 Điều 4 hợp đồng đặt cọc thì ông Lê C có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Ngay khi biết diện tích đất 145m², thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 40 thuộc quy hoạch, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông Lê C để hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu ông Lê C trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lê C không đồng ý. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn với ông Lê C ký kết ngày 22/01/2021; yêu cầu Tòa án buộc ông Lê C phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê C trình bày:

Ông C thừa nhận chữ ký, dấu lăn tay ở dưới mục bên A trong Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2021 là chữ ký, dấu lăn tay của ông Lê C; thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông S và ông C; việc ông C ký tên, lăn tay trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000 đồng; ngày 26/01/2021, ông S thanh toán thêm cho ông C 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông C đã nhận của ông S là 300.000.000 đồng.

Ngày 22/3/2021, ông C nhận được giấy xác nhận tình trạng bất động sản đối với diện tích đất 145m² thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 499447, số vào sổ CH04239 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21 tháng 8 năm 2012 cho ông Lê C. Theo đó, Ủy ban nhân dân phường P đã xác nhận đất hiện không tranh chấp, không kê biên. Thửa đất thuộc quy hoạch là đất giao thông nhưng hiện chưa có quyết định thu hồi đất. Tuy nhiên, dù đất thuộc quy hoạch đất giao thông nhưng chỉ là quy hoạch định hướng và chưa có quyết định thu hồi đất; theo quy định của pháp luật thì đất không thuộc trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng. Hiện nay, bị đơn vẫn có thiện chí muốn chuyển nhượng đất cho ông S, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đồng ý giảm mức giá chuyển nhượng còn 4.500.000.000

đồng. Trường hợp nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện thì ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; do lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn là từ ông S, do ông S đòi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của ông C nên bị mất tiền cọc.

- *Người làm chứng ông Phan Quốc H trình bày:*

Ông H làm nghề môi giới, trung gian giới thiệu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở. Khi được biết ông C có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H đã giới thiệu để ông S nhận chuyển nhượng. Ngày 22/01/2021, ông H chứng kiến ông S đã ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông C, giá chuyển nhượng 4.980.000.000 đồng. Ông S đã đặt cọc cho ông C 02 lần tiền với tổng số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 22/01/2021, ông S đã tìm hiểu tình trạng pháp lý của thửa đất, biết được thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C và không có tranh chấp nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi ông C nhận tiền cọc của ông S, ông C đã trả công môi giới số tiền 130.000.000 đồng, số tiền này ông H nhận và đã đưa lại cho những người môi giới khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu S đối với bị đơn ông Lê C.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 22 tháng 01 năm 2021 giữa ông Lê Hữu S và ông Lê C.

Buộc ông Lê C có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu S số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2022, bị đơn ông Lê C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các bên đương sự đều thống nhất về thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, quá trình thực hiện về tiền cọc, xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P. Đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thỏa thuận đặt cọc của đương sự là tự

nguyên, mục đích và nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực (khoản 2 Điều 3, Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự). Tại khoản 4.5 Điều 4 hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận: “*Trường hợp bên A bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc*” và quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 22/3/2021, Ủy ban nhân dân phường P đã xác nhận tình trạng bất động sản của ông C (bút lục 20): “... *thửa đất thuộc quy hoạch là đất giao thông (hiện chưa có quyết định thu hồi đất); ...*”. Như vậy, toàn bộ phần đất chuyển nhượng hiện nay đang nằm trong quy hoạch là đất giao thông. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông S là phù hợp với quy định tại Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự. Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp quy định pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/01/2021 giữa ông Lê Hữu S với ông Lê C và yêu cầu ông S phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

[2] Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn cho rằng chính nguyên đơn tự chấm dứt hợp đồng trong khi đất bị đơn đủ điều kiện chuyển nhượng nên nguyên đơn phải chịu mất cọc theo thỏa thuận đã ký.

[3] Các đương sự thống nhất ngày 22/01/2021, ông S ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông C để nhận chuyển nhượng diện tích đất 145m² thuộc thửa số 440, tờ bản đồ số 40 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 499447, sổ vào sổ CH04239 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21/8/2012 cho hộ ông Lê C, đã dính chính đất cấp cho ông Lê C ngày 03/4/2018; đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 4.980.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Đợt 01 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 22/01/2021; Đợt 02 từ ngày 22/01/2021 đến ngày 22/3/2021 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S sẽ trả hết số tiền còn lại là 4.880.000.000 đồng cho ông C. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc đến ngày 26/01/2021, ông S giao tiếp cho ông C số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền ông S đã giao ông C là 300.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê C. Thời điểm giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng; ông S và ông C tự nguyện ký hợp đồng. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2021 giữa ông S và ông Cầu đảm bảo đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[5] Tại khoản 4.5 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, ông S và ông C thỏa thuận: “...*Trường hợp bên A bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc*”. Tại Văn bản số 2393/UBND-VP ngày 04/10/2021, Ủy ban nhân dân thành phố T xác định diện tích đất 145m² thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ số 40 thuộc quy hoạch đất ở đô thị khoảng 128,5m² và đất giao thông khoảng 16,5m² (theo Quyết định số 3844/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố T); thuộc quy hoạch đất giao thông (đường D6), hiện chưa có quyết định thu hồi đất (theo Quyết định số 2968/QĐ-UBND ngày 24/7/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố T về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường P đến năm 2020, định hướng đến năm 2030). Như vậy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất nằm trong quy hoạch phân khu chức năng theo định hướng phát triển của địa phương và chưa có quyết định thu hồi đất. Đối chiếu với nội dung đã thỏa thuận thì các bên hoàn toàn không thỏa thuận phần đất thuộc quy hoạch định hướng hay quy hoạch đã có quyết định thu hồi mà chỉ thỏa thuận đất bị quy hoạch thì ông C phải hoàn trả lại số tiền ông S. Do đó, ông S căn cứ vào thỏa thuận nêu trên yêu cầu hủy hợp đồng, buộc ông C trả lại số tiền cọc đã nhận là đúng theo nội dung thỏa thuận mà hai bên đã giao kết nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo 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 Lê C.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lê C phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000871 ngày 14/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do ông Trần Đào Hải L nộp thay).

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**

Đinh Thị Mộng Tuyết