

Bản án số: 362/2024/DS-PT  
Ngày 16-7-2024  
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 Hoàng Vương.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 287/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số G, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023), có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Lê Thị L, là Luật sư Công ty L1, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số nhà D, đường Đ, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. có mặt.

**- Người tham gia tố tụng khác:**

**Người làm chứng:**

1. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Trương Minh T2, sinh năm 1974; địa chỉ: số E, đường C (nay là đường P), Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2022, ông Phạm Văn T và ông Nguyễn Ngọc T1 có ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà, trên phần đất có diện tích 218m<sup>2</sup> thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 593220, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03002, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20 tháng 5 năm 2013 cấp cho ông Nguyễn Ngọc T1. Theo đó, giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận ngày 18 tháng 9 năm 2022, ông T đặt cọc cho ông T1 số tiền là 200.000.000 đồng; đến ngày 03 tháng 11 năm 2022, hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông T thanh toán tiếp cho ông T1 số tiền là 1.200.000.000 đồng; tiền đặt cọc để nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng, được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng.

Thực hiện thỏa thuận, cùng ngày 18 tháng 9 năm 2022, ông T giao cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng, bằng tiền mặt. Khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc có ông Trương Minh T2 và bà Phạm Thị C ký làm chứng. Giấy đặt cọc do bà C viết; chữ ký, chữ viết Nguyễn Ngọc T1 và dấu lấn tay BÊN BÁN (A) là chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay của ông T1. Chữ ký, chữ viết Phạm Văn T và dấu lấn tay BÊN MUA (B) là chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay của ông T.

Quá trình thực hiện thỏa thuận, ông T có báo cho ông T1 biết do ông T đang vay ngân hàng số tiền 1.500.000.000 đồng, chưa được giải ngân nên xin kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 18 tháng 11 năm 2022 ra Văn phòng Công chứng Trần Văn T3 để giao kết hợp đồng. Do tin tưởng nên hai bên chỉ trao đổi bằng lời nói và ông T1 đồng ý đối với thỏa thuận trên của ông T; đồng thời ông T1 cam kết nếu không chuyển nhượng cho ông T thì ông T1 sẽ trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng. Ngày 08 tháng 11 năm 2022, ông T1 gọi cho ông T nói sẽ bán phần đất cho người khác, ông T sẽ mất cọc. Ông T nhắn tin cho ông T1 từ số điện thoại của ông T là 0369026726 đến số điện thoại của ông T1 là 0828161539 nội dung như sau: “Giờ số của e đang trực trực chưa vay được anh mà bán được cho ai thì anh bán đi, anh cho em xin lại tiền cọc”. Ông T1 không biết chữ nên không nhắn lại cho ông T mà ông T1 chỉ gọi điện thoại cho ông T và nói không đồng ý với ý kiến đó. Số điện thoại gọi đến và gọi đi hiện không còn để cung cấp cho Tòa án.

Ngày 10 tháng 11 năm 2022, ông T được giải ngân nên có nhắn cho ông T1 nội dung: “*hôm bữa anh em mình gặp nhau, e có xin anh thêm 15 ngày và anh nói nếu e không mua nữa anh trả lại tiền mà giờ anh nói sao kì vậy*”. Sau đó, ông T không liên lạc được với ông T1. Ông T không biết nhà của ông T1 để yêu cầu ông T1 thực hiện thỏa thuận như đã cam kết.

Nay, nguyên đơn ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 218m<sup>2</sup> thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Ngọc T1 và ông Phạm Văn T đã giao kết ngày 18 tháng 9 năm 2022.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T1 phải hoàn lại số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Căn cứ yêu cầu buộc trả lại tiền là thỏa thuận tháng 10 năm 2022 giữa ông T1 và ông T về việc nếu ông T1 không chuyển nhượng đất cho ông T thì trả lại số tiền đã nhận cọc.

*Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn trình bày:*

Bị đơn ông T1 thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc và thời điểm nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày.

Ngày 03 tháng 11 năm 2022, ông Trọng liên h bằng điện thoại với ông T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được và ông T cũng không liên hệ lại. Quá trình tìm hiểu, ông T1 biết được ông T không có tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không thể vay tiền ngân hàng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 nên mới cố tình tránh né. Bản thân ông T1 đang trong hoàn cảnh khó khăn, cần tiền để chữa bệnh cho mẹ già. Do đó, khi ông T không liên hệ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của ông T1 vì ông T1 cần tiền mà cũng không dám chuyển nhượng đất cho người khác khi đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T. Hiện nay, ông T1 vẫn muốn chuyển nhượng diện tích đất 218m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 747, tờ bản đồ số 61 cho ông T, với điều kiện ông T trả thêm cho ông T1 số tiền 100.000.000 đồng, vì giá trước đây ông T1 bán cho ông T là rẻ hơn thị trường 200.000.000 đồng, lẽ ra phần đất này giá 1.600.000.000 đồng, nhưng thời điểm đó ông T1 chỉ bán cho ông T với giá 1.400.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18 tháng 9 năm 2022 giữa ông T và ông T1. Về tiền cọc, ông T1 không đồng ý trả.

*Lời khai trong quá trình tố tụng người làm chứng ông T2 trình bày:*

Ông T2 thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung hình thức đặt cọc, thời điểm nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày.

Ông T2 là bạn bè với ông T1; ông T1 muốn bán phần đất trên. Ông T1 nhờ ông T2 kiếm người mua, ông T1 sẽ cho hoa hồng 1%/giá trị phần đất bán

được. Ông T1 đưa giá bán là 1.500.000.000 đồng. Tiền 1% ông T2 sẽ được nhận khi bên mua giao tiền đặt cọc cho ông T1. Sau đó, ông T2 có liên hệ bà C để cùng môi giới bán phần đất này; thỏa thuận tỷ lệ 1% chia làm 03 phần, ông T2 01 phần, phía bà C nói có 02 người nên bà C nhận 02 phần.

Mặt dù, trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: nếu hết thời hạn thỏa thuận mà bên ông T1 không bán cho ông T thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận; nếu ông T không mua thì sẽ mất tiền cọc. Tuy nhiên, ông T1 có nói rằng nếu không mua thì ông T1 vẫn trả lại tiền cọc cho ông T; vì thời điểm này đất sốt, nếu không bán cho ông T thì ông T1 vẫn có thể bán cho người khác được. Ý kiến này của ông T1 không ghi vào hợp đồng mà ông T1 chỉ nói vậy thôi.

Sau khi ông T giao tiền cọc cho ông T1, thì ông T1 giao cho ông T2 số tiền 15.000.0000 đồng là phí môi giới theo thỏa thuận ban đầu. Ông T2 giao lại cho bà C là 10.000.000 đồng, ông T2 nhận 5.000.000 đồng. Theo ông T2 được biết thì đất này hiện nay ông T1 vẫn là người đứng tên. Nếu không bán được đất thì ông T1 nên trả lại tiền cọc cho ông T thì mới hợp tình.

*Lời khai trong quá trình tố tụng người làm chứng bà C trình bày:*

Bà C thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung hình thức đặt cọc, thời điểm nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày.

Ông T2 biết ông T1 muốn bán đất nên có liên hệ với bà C qua facebook để kết nối với người mua là ông T. Theo ông T2 nói với bà C là ông T1 bán phần đất trên với giá 1.400.000.000 đồng, ông T1 thu về số tiền này và không cho phí. Phía bên bà C dẫn ông T đi mua thì ông T đồng ý cho bà C phí được ấn định là 10.000.000 đồng. Số tiền phí này sẽ được ông T cho bà C khi bà C dẫn ông T qua đặt cọc tiền mua đất của ông T1; còn ông T2 thì được ông T1 trả tiền phí môi giới, bao nhiêu bà C không rõ.

Ông T và ông T1 thống nhất: ông T1 xin xác nhận tình trạng bất động sản và không phải chịu thêm khoản phí nào khác; ông T chịu mọi thủ tục khác để kí chuyển nhượng và ra sổ. Do thửa đất chuyển nhượng được cấp là sổ cũ nên phải thực hiện thủ tục đo đạc; đồng thời, do thửa đất không có thổ cư nhưng có nhà nên không làm thủ tục xin xác nhận bất động sản được. Khi đó, ông T1 nhờ ông T ra ngoài Ủy ban nhân dân xã L làm cam kết, trong trường hợp ông T bán phần đất này cho người thứ ba thì ông T phải đập bỏ căn nhà trên đất.

Do đó, trước ngày đi công chứng thì ông T1 và ông T cùng nhau lên Ủy ban nhân dân xã L làm thủ tục xin xác nhận tình trạng bất động sản. Lúc này, ông T nói với ông T1 cho thêm thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng từ 10 đến 15 ngày; do ông T chưa làm xong thủ tục để vay ngân hàng; ông T1 đồng ý, và nói nếu ông T không mua thì ông T1 trả lại tiền chứ không lấy tiền đặt cọc, lúc thỏa thuận thêm thời gian kí hợp đồng chỉ có 02 người nói chuyện với nhau không ghi nhận bằng văn bản nào.

Đến ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 gọi cho ông T nói nếu không ra công chứng thì sẽ mất tiền cọc. Ông T nói đã xin thêm

thời gian để kí chuyển nhượng, ông T1 đồng ý rồi sao nay lại yêu cầu đi kí hợp đồng thì ông T1 tắt máy. Phần đất này hiện nay ông T1 bán chưa bà C không rõ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Phạm Văn T và bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 về việc hủy hợp đồng đặt cọc. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 9 năm 2022 giữa ông Nguyễn Ngọc T1 và ông Phạm Văn T để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 218m<sup>2</sup> thuộc thửa 747, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/5/2024, nguyên đơn ông Phạm Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Tường V, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: thực tế giữa ông T và ông T1 có thỏa thuận về việc kéo dài thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; nếu ông T1 không đồng ý thỏa thuận trên thì ông T sẽ không ký cam kết để ông T1 làm thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản. Lỗi là do ông T1 không nghe điện thoại, không chịu hợp tác với ông T nên hai bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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, ý kiến của Kiểm sát viên.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn ông T nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông T khẳng định không đồng ý mất cọc là số tiền 200.000.000 đồng theo thoả thuận đặt cọc ngày 18/9/2022. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nguyên đơn ông T đối với số tiền 200.000.000 đồng.

[3] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2022 được ký kết giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông T1 là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Nguyên đơn thoả thuận với bị đơn về việc thay đổi thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên bị đơn không đồng ý đối với lời đề nghị này của nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đồng ý đối với thoả thuận mới nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh; đồng thời người làm chứng ông T2, bà C không trực tiếp chứng kiến việc thoả thuận; lời trình bày của ông T2, bà C có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà phúc thẩm không có cơ sở xem xét. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn khẳng định ông T2, bà C nói không đúng sự thật, bao che cho nguyên đơn; mặt khác bị đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nếu nguyên đơn trả đủ số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng cho bị đơn nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn không đồng ý. Do đó, có cơ sở xác định về ý chí nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn; bị đơn vẫn có ý chí chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc và Điều 328 Bộ luật Dân sự không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

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

[5] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên toà phúc thẩm là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 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 ông Phạm Văn T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0003441 ngày 27 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, 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 huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Lê Hoàng Vương**