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

Bản án số: 499/2023/DS-PT
Ngày 19-12-2023
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: 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.

Trong các ngày 12 và 19 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 317/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 517/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1975; địa chỉ: số F, tổ B, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: 137 ĐX25, tổ A, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 13/01/2021), (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Quách Lan H, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, đường H, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1985 (người mất năng lực hành vi dân sự).

Người giám hộ của ông Nguyễn Văn Đ: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: khu

phố C, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Trích lục đăng ký giám hộ số 01/TLGH ngày 23/10/2018), (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1988 (có mặt);

5. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1992 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

6. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1996 (có mặt);

Bà T1, bà T2, bà K và bà H1 cùng địa chỉ cư trú: khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: tổ C, khu phố C, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1945; địa chỉ: số B, đường H, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Lan T3, sinh năm 2002; địa chỉ: số A, đường H, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1981 (đã chết);

10. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1990 (đã chết).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Hữu H2, sinh năm 1975; địa chỉ: số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/5/2018, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Đ2, bà Quách Lan H cùng lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Đ2 và bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất diện tích 354,3m^2 thuộc thửa đất Ô 18, lô 8 C, tờ bản đồ C8 tại đường T, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 4.070.000.000 đồng (bốn tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Việc giao nhận tiền đặt cọc như sau:

Lần 1: ngày 05/10/2017, bà N đã đặt cọc cho ông Đ2 và bà H số tiền 200.000.000 đồng được ghi nhận tại Giấy đặt cọc ngày 05/10/2017. Ông Đ2 nhận cọc, bà H ký vào mục người làm chứng, bà H không phải là người bán nhưng thực tế lúc này bà H đang sống chung với ông Đ2, ông Đ2 đang bị bệnh nặng.

Lần 2: ngày 16/11/2017, bà N tiếp tục đặt cọc cho ông Đ2 và bà H số tiền 300.000.000 đồng. Việc giao nhận được ghi thêm vào giấy đặt cọc ngày 05/10/2017 nêu trên với nội dung *"Hôm nay ngày 16/11/2017, tôi có nhận thêm*

số tiền 300.000.000 đồng", ông Đ2, bà H cùng ký nhận, số tiền này bà N giao cho cả ông Đ2 và bà H. Bà H ký tên và nhận tiền là vì lúc này bà chung sống với ông Đ2 như vợ chồng.

Lần 3: ngày 22/5/2018, bà N tiếp tục đặt cọc cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng. Lần này nhận tiền không có giấy tờ gì nhưng có người làm chứng. Thời điểm này ông Đ2 đang điều trị bệnh ở bệnh viện, bà H là người trực tiếp chăm sóc ông Đ2 nên bà N giao tiền cho bà H.

Lần 4: ngày 30/5/2018, bà N đặt cọc thêm cho ông Đ2 và bà H số tiền 200.000.000 đồng, lần này hai bên làm lại hợp đồng đặt cọc mới vì ông Đ2 yêu cầu đặt cọc thêm, tại giấy đặt cọc này bà N đặt cọc thêm 200.000.000 đồng và có ghi nhận lại số tiền đã nhận ngày 22/5/2018 là 1.000.000.000 đồng.

Lần 5: ngày 16/6/2018, do bà H cần tiền chữa bệnh cho ông Đ2 nên yêu cầu bà N đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Bà N giao số tiền này cho bà H, khi giao không có lập giấy giao nhận mới mà bà N ghi vào giấy nhận cọc ngày 30/5/2018 với nội dung *"Ngày 16/6/2018…. Ngày 16/6 hôm nay nhận thêm 100.000.000 đ một trăm triệu".* Bà H không có ký tên nhận tiền nhưng có bà Phạm Thị Mai H3 làm chứng.

Sau khi ông Đ2 chết, bà N đã yêu cầu vợ và các con của ông Đ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc nếu không thì phải trả lại số tiền mà bà N đã đặt cọc cộng với lãi suất theo quy định của Ngân hàng N1 nhưng vợ và các con của ông Đ2 đã đưa ra nhiều lý do để cố tình không thực hiện. Hành vi này là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc bà Quách Lan H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Lan T3, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn T4 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền mà bà N đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.800.000.000 đồng.

2. Buộc bà Quách Lan H và những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 gồm: ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Lan T3, ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn T4 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền lãi theo mức lãi suất là 1%/tháng trên số tiền 1.800.000.000 đồng kể từ ngày 01/7/2018 cho đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử tạm tính là ngày 01/5/2022 là: 1.800.000.000 đồng x 1%/tháng x 46 tháng = 828.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Nguyễn Văn T4 vì những người này đã chết không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc các bị đơn thanh toán lãi suất, chỉ yêu cầu các bị đơn bà Quách Lan H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn

Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Lan T3 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền mà bà N đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.800.000.000 đồng.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Quách Lan H trình bày:

Bà H xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 và ngày 30/5/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Quách Lan H với bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Hữu H2 là do chính ông Đ2, bà H ký với bà N, ông H2. Về việc nhận tiền cọc được chia thành 03 lần, cụ thể:

Lần 1: trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ2 và ông Nguyễn Văn T4 có nhận từ bà Nguyễn Thị N số tiền 50.000.000 đồng.

Lần 2: ngày 05/10/2017, khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ2 có nhận từ bà N số tiền 150.000.000 đồng, do đó các bên thống nhất ghi trong hợp đồng đặt cọc là nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà N, ông Đ2 chia cho bà T2 95.000.000 đồng (do trừ 5.000.000 đồng tiền cho người giới thiệu).

Lần 3: ngày 22/5/2018, ông Đ2 có nhận từ bà N số tiền 1.000.000.000 đồng.

Lần 4: ngày 30/5/2018, ông Đ2, bà H với bà N làm lại hợp đồng đặt cọc, theo đó số tiền cọc lần 1 là 1.000.000.000 đồng, đây là tổng số tiền của 04 lần nhận cọc. Ông Đ2 tiếp tục nhận từ bà N thêm 200.000.000 đồng.

Lần 5: sau khi ông Nguyễn Văn Đ2 chết, bà H có nhận từ bà N số tiền 100.000.000 đồng.

Bà H xác định tổng số tiền đặt cọc mà ông Đ2 nhận của nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H hoàn toàn không có sử dụng số tiền này cho nên việc nguyên đơn yêu cầu bà H có trách nhiệm cùng với các thừa kế ông Đ2 trả cho nguyên đơn số tiền này bà H không đồng ý.

Bà H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Cha mẹ bà Nguyễn Thị T2 là ông Nguyễn Văn Đ2 (sinh năm 1964, chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị L (sinh năm 1965, chết năm 2017) có 07 người con gồm: Nguyễn Văn Đ1 (sinh năm 1981, chết năm 2017, không có vợ con), Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1985, bị mất năng lực hành vi dân sự), Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Văn T4 (sinh năm 1990, chết năm 2019, không có vợ con), Nguyễn Thị K và Nguyễn Thị H1. Ngoài những người con chung này thì ông Đ2 có một người con riêng tên Nguyễn Thị Lan T3, sinh năm 2002. Cha của ông Đ2 đã chết (không rõ năm) và mẹ của ông Đ2 là bà Nguyễn Thị G. Ông Đ2 và bà L đã ly hôn năm 2016. Từ năm 2016 đến khi chết, ông Đ2 không đăng ký kết hôn với ai. Từ năm 2001, ông Đ2 có quan hệ tình cảm với bà Quách Lan H trong thời gian còn quan hệ hôn nhân với bà L và có 01 con chung với bà H tên Nguyễn Thị Lan T3.

Việc ông Đ2, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với bà N thì bà G và các anh chị em của bà T2 đều không biết. Trong diện tích đất 354,3m^2 thuộc thửa đất Ô 18, lô 8 C, tờ bản đồ C8 tại đường T, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương có một nửa thuộc quyền sử dụng của bà L đã được Tòa án phân chia nhưng chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được do chưa thực hiện tách thửa.

Bà T2 xác định ông Đ2 không nhận cọc số tiền 1.000.000.000 đồng từ bà N vào ngày 22/5/2018 vì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh ông Đ2 ký nhận cọc số tiền này. Ông Đ2 cũng không nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 16/6/2018 bởi vì thời điểm này ông Đ2 bị bệnh rất nặng và vừa mới xuất viện về nhà của bà Quách Lan H vào lúc 21 giờ 30 ngày 16/6/2018. Thời gian này ông Đ2 không còn nhận thức gì được nữa, ăn uống phải thông qua ống và thở ô-xy. Trong những lần nhận tiền cọc thêm thì không lập văn bản riêng mà ghi chung vào hợp đồng đặt cọc nên không thể xác định ông Đ2 có nhận khoản tiền này không.

Tại phiên toà, bà T2 xác định ông Đ2 có nhận tiền cọc của bà N tổng số tiền 700.000.000 đồng vào các ngày 05/10/2017, 16/11/2017 và 30/5/2018. Do đó, bà T2 chỉ đồng ý trả lại cho bà N tổng số tiền cọc ông Đ2 đã nhận là 700.000.000 đồng; không đồng ý trả số tiền 1.100.000.000 đồng cho bà N.

4. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị G thống nhất trình bày: Bà K và bà G thống nhất với lời trình bày của bà T2 và không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

5. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày: Bà T1 và bà H1 thống nhất với lời trình bày của bà T2 và không có ý kiến gì thêm. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc, bà T1 và bà H1 đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt các bà.

6. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Lan T3 trình bày: Bà T3 thống nhất với lời trình bày của bà H và không có ý kiến gì thêm.

Bà T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

7. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu H2 trình bày: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 với ông Đ2 và bà H, bà N có đề nghị ông H2 cùng hùn vốn để nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Đ2 và bà H nên ông H2 đã hùn 100.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ2 và bà H. Sau đó, ông H2 rút toàn bộ phần hùn và không còn liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông Đ2 và bà H với bà N nữa. Việc bà N khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với các bị đơn không liên quan đến ông H2, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với các bị đơn bà Quách Lan H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Lan T3 như sau:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn Đ2 với bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Hữu H2 và Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Đ2, bà Quách Lan H về việc chuyển nhượng diện tích đất 354,3m^2 thuộc thửa đất Ô 18, lô 8 C, tờ bản đồ C8, đường TL2, khu tái định cư P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự vô hiệu.

1.2 Buộc các thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 gồm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Lan T3 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

1.3 Buộc bị đơn bà Quách Lan H và các thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 gồm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Lan T3 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

1.4 Buộc bị đơn bà Quách Lan H có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.5 Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn Đ2 để lại theo qui định tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu các bị đơn bà Quách Lan H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Lan T3 hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T4.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu các bị đơn thanh toán lãi chậm trả.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/6/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N 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. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn kháng cáo đối với tiểu mục 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 mục 1, mục 2 và mục 5 phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên; không kháng cáo đối với tiểu mục 1.1 mục 1, mục 3, mục 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên.

Bị đơn bà Quách Lan H, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Lan T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T2 và bà H1 thống nhất trình bày: việc ông Đ2 giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 354,3m^2 cho bà N thì các con ông Đ2 hoàn toàn không biết cũng không chứng kiến, năm 2017 ông Đ2 có giao cho bà T2 số tiền 95.000.000 đồng, sau khi ông Đ2 chết mới biết ông Đ2 nhận tiền cọc của bà N. Bà T2 và bà H1 xác định chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền 700.000.000 đồng là số tiền có chữ ký nhận của ông Đ2, còn số tiền 100.000.000 đồng nhận ngày 16/6/2018 do bà H nhận thì bà H có trách nhiệm trả cho bà N. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng nguyên đơn cho rằng giao cho ông Đ2 vào ngày 22/5/2018 nhưng không có chứng cứ chứng minh ông Đ2 đã nhận nên không đồng ý trả.

Bà Phạm Thị T5, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường số E, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người được nguyên đơn yêu cầu triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách người làm chứng trình bày: Bà Phạm Thị T5 là bạn làm ăn với bà Nguyễn Thị N và có nhà gần kề với nhà bà Quách Lan H nên có mối quan hệ thân thiết với bà N và bà H. Bà H là vợ của ông Nguyễn Văn Đ2, ông Đ2 và bà H sống cùng nhau. Khi biết ông Đ2 và bà H có ý định chuyển nhượng diện tích đất 354,3m^2 nên bà T5 có môi giới cho bà N để nhận chuyển nhượng, do đó việc giao dịch đặt cọc giữa ông Đ2, bà H và bà N thì bà T5 chứng kiến và biết rõ sự việc. Ngày 22/5/2018, bà T5 có chứng kiến bà N giao cho bà H và ông Đ2 số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh B (do ông Đ2 bị bệnh ung thư đang nằm điều trị bệnh). Việc giao tiền có lập giấy giao nhận tiền cọc, bà H, ông Đ2 ký tên. Đến ngày 30/5/2018, bà N có đề nghị bà T5 cùng đến Bệnh viện Đa khoa tỉnh B để giao tiếp cho ông Đ2 số tiền cọc là 200.000.000 đồng nên bà T5 có chứng kiến bà N giao cho bà H đếm số tiền 200.000.000 đồng, lúc giao tiền có mặt ông Đ2 (đang điều trị bệnh), bà H, mẹ ông Đ2 là bà Nguyễn Thị G và chị gái ông Đ2 là bà Nguyễn Thị L1 chứng kiến. Tại thời điểm giao tiền (ngày 30/5/2018), ông Đ2 mới yêu cầu bà T5 viết số tiền 1.000.000.000 đồng nhận ngày 22/5/2018 vào chung trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 và yêu cầu bà T5 xé bỏ giấy giao tiền cọc ngày 22/5/2018 và bà N đồng ý nên bà T5 làm theo yêu cầu của các bên xé bỏ giấy giao tiền cọc ngày 22/5/2018 và ghi "*1.000.000.000*", "*Một tỷ đồng Việt Nam*" trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018, do nghĩ là bạn bè thân thiết nên bà T5 và bà N sơ ý không ghi rõ là ông Đ2 và bà H đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 22/5/2018 và yêu

cầu ông Đ2, bà H ký xác nhận. Bà T5 cam đoan lời khai của bà T5 là trung thực, đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của bà T5.

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 người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn Đ2 với bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Hữu H2 và Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Đ2, bà Quách Lan H là giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp. Các đương sự không kháng cáo đối với phần quyết định này. Nguyên đơn chỉ kháng cáo đối với việc yêu cầu các bị đơn liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không chứng minh được việc giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ2 và bà H, việc ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018, trong khi số tiền được giao ngày 22/5/2018 không có sự xác nhận của ông Đ2 và bà H là chưa phù hợp. Do nguyên đơn không chứng minh được yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000 đồng nên kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

Ngày 28/6/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định.

Các bị đơn: bà Quách Lan H, bà Nguyễn Thị Lan T3 và bà Nguyễn Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; bị đơn đồng thời là người giám hộ của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu H2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn yêu cầu triệu tập bà Phạm Thị T5 (sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường số E, khu phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương) tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách người làm chứng do bà T5 biết rõ giao dịch giữa ông Đ2, bà H và bà N. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã triệu tập bà T5 tham gia phiên tòa, lời khai của bà T5 cũng được xem là chứng cứ theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn kháng cáo đối với tiểu mục 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 mục 1, mục 2 và mục 5 phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên; không kháng cáo đối với tiểu mục 1.1 mục 1, mục 3, mục 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên. Do đó, các phần quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, cụ thể: tiểu mục 1.1 mục 1, mục 3, mục 4 phần quyết định của bản án sơ thẩm:

"*1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn Đ2 với bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Hữu H2 và Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Văn Đ2, bà Quách Lan H về việc chuyển nhượng diện tích đất 354,3m^2 thuộc thửa đất Ô 18, lô 8 C, tờ bản đồ C8, đường TL2, khu tái định cư P, phường P, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương là giao dịch dân sự vô hiệu.*

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T4.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu các bị đơn thanh toán lãi chậm trả".

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

[2.1] Bà Nguyễn Thị N xác định vào ngày 05/10/2017 và ngày 30/5/2018, ông Nguyễn Văn Đ2 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 354,3m^2 thuộc thửa đất Ô 18, lô 8C, tờ bản đồ C8, đường TL2, khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 4.070.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Đ2 và bà Quách Lan H đã nhiều lần nhận tiền cọc của bà N với tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng, cụ thể: ngày 05/10/2017 nhận 200.000.000 đồng; ngày 16/11/2017 nhận 300.000.000 đồng; ngày 22/5/2018 nhận 1.000.000.000 đồng; ngày 30/5/2018 nhận 200.000.000 đồng và ngày 16/6/2018 nhận 100.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bà H và các thừa kế của ông Đ2 liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 1.800.000.000 đồng.

Bị đơn bà Quách Lan H thừa nhận ông Nguyễn Văn Đ2 đã nhận của bà N số tiền 1.500.000.000 đồng, trong đó ngày 16/6/2018 bà H nhận số tiền 100.000.000 đồng.

Các bị đơn khác (là người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2) chỉ thừa nhận ông Đ2 có nhận của bà N số tiền cọc là 700.000.000 đồng (cụ thể: ngày 05/10/2017 nhận 200.000.000 đồng; ngày 16/11/2017 nhận 300.000.000 đồng và ngày 30/5/2018 nhận 200.000.000 đồng. Ông Đ2 không nhận số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 22/5/2018 và số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 16/6/2018 do bà H nhận. Do đó, các bị đơn chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền 700.000.000 đồng.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Nguyễn Văn Đ2 (chết ngày 28/6/2018) có mẹ ruột bà Nguyễn Thị G; các con chung với bà Nguyễn Thị L (ông Đ2 và bà L đã ly hôn theo Bản án số 44/2016/HNGĐ-ST ngày 16/8/2016 của TAND thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương) gồm có: ông Nguyễn Văn Đ1 (chết ngày 16/7/2017, không có vợ con), ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn T4 (chết ngày 15/8/2019, không có vợ con); con chung với bà Quách Lan H (ông Đ2 và bà H không có đăng ký kết hôn) là bà Nguyễn Thị Lan T3. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn Đ2 gồm: ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Lan T3 và bà Nguyễn Thị G là phù hợp quy định tại Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ2 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Hữu H2 nhận thấy:

Ông Phạm Hữu H2 xác định không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ2 và bà N vì ban đầu có hùn vốn với bà N, sau đó đã rút vốn không còn hùn vốn với bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi của ông H2 là phù hợp.

Nguyên đơn và các bị đơn thống nhất ông Nguyễn Văn Đ2 nhận số tiền 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017. Bị đơn bà Quách Lan H ký với tư cách người làm chứng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 gồm: ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị Lan T3 và bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn số tiền là 500.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ2, bà Quách Lan H và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, nhận thấy:

Đối với lời khai của bà Phạm Thị T5, Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017 có nội dung "*Thời gian ra phòng công chứng là 5 tháng 11/2017. Lý do đang điều chỉnh sổ nên phải thêm thời gian 60 ngày kể từ ngày hôm nay 8/1/ đến ngày 2018, nếu tôi không bán tôi đền gấp ba*". Như vậy, theo nội dung này thì ngày 08/01/2018 là ngày các bên thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 30/5/2018, bà N và ông Đ2, bà H lại ký thêm 01 hợp đồng đặt cọc khác có cùng nội dung về phần đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, nhưng trong hợp đồng này không có nội dung nào ghi nhận quyền và nghĩa vụ các bên được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017.

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 là ghi theo mẫu, thực tế là ghi nhận việc nguyên đơn bà N giao nhận thêm tiền cọc cho ông Đ2 và bà H vào ngày 22/5/2018, ngày 30/5/2018 và ngày 16/6/2018. Người đại diện theo

ủy quyền của nguyên đơn và bà T5 thừa nhận có xác lập giấy giao nhận số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 22/5/2018 nhưng đã xé bỏ vào ngày 30/5/2018 theo yêu cầu của ông Đ2, ghi nhận vào Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 và thừa nhận bà T5 là người ghi: "*1.000.000.000*", "*Một tỷ đồng Việt Nam*" trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 mà không có nội dung nào xác nhận của ông Đ2 hay bà H về việc đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng. Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Đ2 chỉ thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng bà N giao ngày 30/5/2018. Nguyên đơn và bà T5 không có chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình về việc đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông Đ2, bà H nên không có cơ sở để xác định ông Đ2, bà H đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 22/5/2018. Do đó, việc bà N kháng cáo yêu cầu buộc các bị đơn liên đới trả số tiền 1.000.000.000 đồng do ông Đ2 nhận ngày 22/5/2018 là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2018 thì bà H là người cùng tham gia một bên trong giao dịch với ông Đ2 (bên chuyển nhượng). Bà H thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 30/5/2018. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và người thừa kế của ông Đ2 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng: bị đơn bà Quách Lan H thừa nhận đã nhận số tiền này vào ngày 16/6/2018. Bà H cho rằng sau khi nhận tiền đã giao lại cho ông Đ2 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H có trách nhiệm trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp.

[2.5] Từ những cơ sở phân tích nêu trên nhận thấy 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] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] 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.

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 là bà Nguyễn Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007833 ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, 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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- 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