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

Bản án số: 26/2022/DS-PT
Ngày 20-01-2022
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.

Ngày 20 tháng 01 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 160/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 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 249/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị T (chết ngày 09/6/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T:

1. Ông Lê Văn Mai L, sinh năm 1952, có mặt;

2. Ông Lê Minh B, sinh năm 1981, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Lê Minh V, sinh năm 1979, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

4. Ông Lê Thanh P, sinh năm 1976, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số C, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Ngọc Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: Số V, đường L, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Hà Tấn Th, sinh năm 1965; địa chỉ: Số M, đường L, tổ B, khu phố C, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Lê Văn Mai L, sinh năm 1952; địa chỉ: Số C, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Lương Tài, sinh năm 1965; địa chỉ: Số V, đường L, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số D, tổ N, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số Q, khu phố V, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Lương Huỳnh Bích T2, địa chỉ: Số V, đường L, khu phố B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Giữa bà Trần Thị T, bà Huỳnh Ngọc Đ không có mối quan hệ quen biết, bà T có biết ông Hà Tấn Th, không quen biết bà Lương Huỳnh Bích T2. Bà Trần Thị T là vợ ông Lê Văn Mai L (thường gọi là Tư M).

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trần Thị T được biết bà Huỳnh Ngọc Đ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường H, thành phố T. Bà Tđã gặp bà Đ để xem thông tin về thửa đất thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/02/2018, bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ. Hợp đồng đặt cọc được lập tại Ủy ban nhân dân phường A có chứng thực quyển số 01-SCT/CK, ĐC ngày 08/02/2018.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng.

Hình thức thanh toán:

- Lần thứ nhất: Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc bà Trần Thị T đặt cọc cho bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền 150.000.000 đồng, được giao nhận tại Ủy ban nhân dân phường A.

- Lần thứ hai: Đến khoảng 06 tháng sau bà T tiếp tục giao cho bà Đ số tiền 70.000.000 đồng, đây là số tiền đặt cọc lần thứ 02. Tổng cộng hai lần đặt cọc là 220.000.000 đồng. Bên dưới số tiền 70.000.000 đồng có ghi dòng chữ "Lấy lần 3: 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), tổng số 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng)", nhưng số tiền này bà T không giao vì các bên không thống nhất lại giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng và các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng

công chứng nhưng bà Đ không đồng ý nên bà T không giao thêm. Do bà Đ không chịu thống nhất ngày các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhiều lần thay đổi giá chuyển nhượng, không muốn tiếp tục chuyển nhượng nên bà Trần Thị T yêu cầu bà Đ phải trả lại tiền cọc và phạt cọc trong trường hợp bà Đ không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận miệng là khi nào bà Đ thực hiện xong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầy đủ thủ tục, đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng thì các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau đó bà Đ đổi ý không muốn chuyển nhượng nữa nên không thể ký hợp đồng. Vì chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà T không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của bà Đ. Hiện nay, thửa đất nêu trên bà Đ đã chuyển nhượng cho người khác. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 ký giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ.

2. Buộc bà Huỳnh Ngọc Đ phải trả lại cho bà Trần Thị T số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng. Ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ; Hợp đồng đặt cọc được lập tại Ủy ban nhân dân phường A chứng thực quyển số 01-SCT/CK, ĐC, ngày 08/02/2018 (bản photo).

- Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ trình bày:

Bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T. Giữa bà Đ và bà Trần Thị T không có quan hệ giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào cả.

Thực chất vợ chồng bà Trần Thị T và ông Lê Văn Mai L, ông Hà Tấn Th là người cho bà Đ vay tiền. Cụ thể ngày 08/02/2018, vợ chồng bà T, ông Th cho bà Đ vay số tiền 150.000.000 đồng. Khi vay tiền vợ chồng bà T, ông Th yêu cầu bà Đ phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ. Tại thời điểm vay tiền bà T, ông L, ông Th có đưa cho bà Đ một văn bản. Bà T nói là lập giấy tờ thể hiện việc bà Đ vay tiền và giao cho họ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Vì nghĩ là thật nên bà Đ đã ký vào giấy này và không đọc, không xem mà chỉ ký vào nên không biết là giấy gì, sau này bà Đ mới biết là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vì cần tiền và có trả lãi nên bà Đ không có ý kiến. Sau khi vay tiền thì mỗi tháng bà Đ phải trả tiền lãi cho vợ chồng bà T, ông Th số tiền là 7.500.000 đồng.

Đến ngày 11/7/2018, do gia đình thu xếp được một khoản tiền nên Đ có trả bớt cho bà T, ông Th số tiền 40.000.000 đồng. Việc bà Đ trả tiền được ông Hà Tấn

Th viết và ký xác nhận vào văn bản vay mượn tiền ngày 08/02/2018 (Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018).

Đến ngày 07/10/2018, do gia đình cần tiền để chi phí làm ăn nên bà Đ vay thêm của bà T, ông Th số tiền 70.000.000 đồng và ngày 07/12/2018, bà Đ lại vay thêm số tiền 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền bà Đ thực nhận vào ngày 07/12/2018 là 14.000.000 đồng (do bà T, ông Th trừ tiền lãi, tiền cò là 26.000.000 đồng). Hơn nữa, ông Th và đàn em của ông Th còn buộc bà T phải trả thêm phí tiền cò cho họ với số tiền là 26.000.000 đồng nên bà Tchỉ nhận 14.000.000 đồng.

Trong thời gian vay, bà Đ đã nhiều lần trả tiền lãi cho bà T, ông Th với tổng số tiền khoảng 110.000.000 đồng (mỗi tháng trả 13.000.000 đồng). Trong quá trình vay ông L, ông Th thường hay đến nhà bà Đ chửi bới, đe dọa đòi tiền lãi.

Đến tháng 8/2019, do không thể chịu nỗi khoản tiền lãi quá lớn nên bà Đ quyết định chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ để trả nợ và chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ bà T, ông L, ông Th.

Bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị Ngọc T1, khi thỏa thuận chuyển nhượng bà Đ có thông báo cho bà Ngọc T1 biết là bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên bà Đ đã giao cho bà Trần Thị T để vay tiền, nếu bà Ngọc T1 muốn nhận chuyển nhượng thì phải đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng để bà Đ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, bà Ngọc T1 đồng ý giúp bà Đ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Ngày 26/8/2019, bà Ngọc T1 cùng ông Trần Văn H (người môi giới) đã đến nhà bà Đ, tại nhà bà Đ thì bà Tgiao trước cho bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, bà Ngọc T1 cùng ông H, bà Đ đi đến nhà bà Trần Thị T, ông Mai L, tại nhà bà Trần Thị T và ông Mai L, bà Ngọc T1 đã giao cho bà Đ số tiền 300.000.000 đồng để trả lại cho bà Trần Thị T, ông Mai L, khi nhận 300.000.000 đồng từ bà Ngọc T1 thì bà Đ đã giao luôn cho vợ chồng bà Trần Thị T. Sau đó, bà T, ông Mai L đã giao trả lại bản chính quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đ thì bà Ngọc T1 giữ luôn. Do đã trả hết tiền và lấy lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Đ quên không yêu cầu bà Trần Thị T hủy bỏ hợp đồng đặt cọc (thực chất là giấy vay tiền), cũng không làm biên bản giao nhận số tiền đã trả.

Trong số tiền 300.000.000 đồng giao trả cho vợ chồng bà Trần Thị T thì có 220.000.000 đồng là gốc và 80.000.000 đồng là lãi suất.

Bà Đ đã trả đủ tiền cho bà Trần Thị T, ông Mai L, ông Th. Vì vậy bà Đ đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà Ngọc T1. Hiện nay, bà Đ không còn nợ bà Trần Thị T, ông Mai L, ông Th khoản tiền nào cả và cũng không có việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T. Việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền.

Vì vậy, bà Đ yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 giữa bà

Huỳnh Ngọc Đ và bà Trần Thị T. Bà Đ đã trả hết tiền vay nên không có nghĩa vụ phải trả thêm khoản tiền nào khác.

Bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ: Hợp đồng đặt cọc được lập tại Ủy ban nhân dân phường A có chứng thực quyển số 01-SCT/CK, ĐC, ngày 08/02/2018 (bản photo).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Tấn Th trình bày:

Giữa ông Hà Tấn Th, bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ có quen biết vì cùng chung địa phương, ông Th làm giao dịch bất động sản, ông Th chỉ biết bà Huỳnh Ngọc Đ có giao dịch đặt cọc nhà đất với bà Trần Thị T, ông Th không phải người môi giới cho bà Đ và bà T, ông Th có ký tên làm chứng cho hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà Đ nhưng không rõ giá trị giao dịch là bao nhiêu. Ông Th không biết hợp đồng đặt cọc là do ai viết, tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch đặt cọc thì ông Th đang uống cà phê tại quán bà T nên bà T, bà Đ có yêu cầu ông Th ký tên làm chứng vào giao dịch giữa bà T và bà Đ. Hợp đồng này được lập tại nhà bà T. Ông Th xác định dòng chữ "*Hôm nay 11.7.2018 chị Đ trả 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng chẵn)*" có kèm chữ ký phía dưới chính là do ông Hà Tấn Th tự viết và ký tên nhưng việc nhận tiền từ bà Đ hay bà Tthì ông Th không nhớ vì thời gian đã hơn 02 năm.

Do ông Th và bà Tlà chị em trong gia đình, khi bà T không thể giao dịch được thì có nhờ ông Th giao dịch giùm, còn tiền nhận từ ai thì ông Th không rõ. Ông Th chỉ làm chứng hai bên có thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng làm 02 bản, bà T giữ 01 bản, bà Đ giữ 01 bản, sau khi ký xong, bà Đ có giao cho bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ và bà T giao tiền cho bà Đ còn việc bà T giao bao nhiêu thì ông Th không rõ. Ông Th chỉ biết bà Đ có nhu cầu bán đất và bà T có nhu cầu mua nên ông Th hướng dẫn bà Đ gặp bà T để tiến hành giao dịch đặt cọc, ông Th không môi giới gì về việc vay tiền, ông Th không nhận tiền cò gì của bà Đ. Trường hợp bà Đ yêu cầu ông Th trả lại số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 11/7/2018 mà ông Th có ký nhận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 thì ông Th không đồng ý, vì nếu ông Th có nhận tiền từ bà Đ thì cũng là nhận giúp bà T và giao lại cho bà T, bản thân ông Th không sử dụng tiền của các bên nên không thể trả. Ông Th biết giữa bà T và bà Đ còn có những giao dịch khác nhưng ông không rõ.

- Người làm chứng bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Thông qua người giới thiệu là ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc T1 biết bà Huỳnh Ngọc Đ có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 36, diện tích 116m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Đ có cho biết hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã giao cho vợ chồng bà Trần Thị T. Nếu muốn nhận chuyển nhượng thì phải đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng để bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mới có thể chuyển nhượng. Ngày 26/8/2019, bà Trần Thị Ngọc T1 có mang theo số tiền 350.000.000 đồng đến nhà Điệp để làm thủ tục đặt cọc. Tại nhà bà Đ, bà Đ, ông Tài (chồng bà Đ) có nhận trước của bà Ngọc T1 số tiền 50.000.000 đồng. Số còn lại là 300.000.000 đồng thì bà Ngọc T1 có đi cùng ông H và bà Đ đến nhà bà Trần Thị T để xem bà Đ có giao

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đây hay không. Tại nhà bà Trần Thị T, bà Trần Thị Ngọc T1 có đưa tiếp cho bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà Ngọc T1 thì bà Đ giao luôn toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng cho chồng bà Trần Thị T, chồng bà Trần Thị T tên thường gọi là Tư M. Sau đó, ông M lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho bà Đ. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông M, bà Đ giao luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Ngọc Đ cho bà Trần Thị Ngọc T1. Hiện nay, bà Ngọc T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/02/2020. Còn việc giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ có quan hệ vay mượn hay chuyển nhượng gì không thì bà Ngọc T1 không rõ.

Người làm chứng bà Trần Thị Ngọc T1 cung cấp tài liệu chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 809240, số vào sổ SC08739, do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/02/2020 cho bà Trần Thị Ngọc T1.

- *Người làm chứng ông Trần Văn H trình bày:*

Giữa ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc T1, bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ không có bà con hay họ hàng gì. Ông Trần Văn H chỉ biết bà Huỳnh Ngọc Đ có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 36, diện tích 116m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đồng thời ông H biết bà Trần Thị Ngọc T1 muốn tìm đất để xây nhà nên ông H có giới thiệu cho hai bên gặp nhau. Sau khi gặp nhau, trao đổi thì giá thỏa thuận chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Đ có cho biết hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã giao cho vợ chồng bà Trần Thị T. Nếu muốn nhận chuyển nhượng thì phải đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng để bà Đ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về mới có thể chuyển nhượng. Ngày 26/8/2019, ông Trần Văn H có đi chung với bà Trần Thị Ngọc T1 đến nhà bà Đ để làm thủ tục đặt cọc giúp bà Ngọc T1. Tại nhà bà Đ, bà Đ, ông Tài (chồng bà Đ) có nhận trước của bà Ngọc T1 số tiền 50.000.000 đồng. Số còn lại là 300.000.000 đồng thì ông H có đi cùng bà Ngọc T1 và bà Đ đến nhà bà Trần Thị T để xem bà Đ có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đây hay không. Tại nhà bà Trần Thị T, ông Trần Văn H thấy bà Trần Thị Ngọc T1 có đưa tiếp cho bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền 300.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền từ bà Ngọc T1 thì bà Đ giao luôn toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng cho chồng bà Trần Thị T. Chồng bà Trần Thị T tên thường gọi là Tư M. Sau đó, ông Mai lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trả cho bà Đ. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông M, bà Đ giao luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Ngọc Đ cho bà Trần Thị Ngọc T1. Còn việc giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ có quan hệ vay mượn hay chuyển nhượng gì không thì ông H không rõ.

Người làm chứng ông Trần Văn H không cung cấp tài liệu chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ đối với nguyên đơn bà Trần Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên: Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/02/2018 chứng thực, quyển số 01-SCT/CK, ĐC tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ đối với diện tích đất 116m^2 thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ là vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/02/2021, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T là ông Lê Văn Mai L xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông L trình bày tổng số tiền bà Đ nợ là 410.000.000 đồng, đã trả được 300.000.000 đồng, còn nợ lại 110.000.000 đồng do con trai bà Đ mượn nên đề nghị Hội đồng xét xử xét buộc bà Đ trả số tiền 110.000.000 đồng.

Bà Đ trình bày, bà có mượn của bà Tsố tiền 300.000.000 đồng nhưng bà Đ đã thanh toán xong, đối với số tiền 110.000.000 đồng mà ông L cho rằng con bà Đ nợ thì bà Đ không biết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Hai hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn và bị đơn cung cấp tuy không giống nhau về nội dung phần phương thức thanh toán nhưng đều thể hiện tổng số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 260.000.000 đồng. Tại hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp thể hiện ngày 08/02/2018, bà Đ nhận 150.000.000 đồng, ngày 11/7/2018 bà Đ trả 40.000.000 đồng (có chữ ký xác nhận của ông Th); ngày 07/10/2018 bà Đ nhận thêm 70.000.000 đồng; ngày 07/12/2018 bà Đ lấy thêm 40.000.000 đồng. Các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng số tiền bà Đ nhận lớn hơn số tiền thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc (250.000.000 đồng) cũng như hợp đồng thể hiện bà Đ nhiều lần nhận tiền rồi trả tiền rồi lại nhận tiền từ bà T là không phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ xác định quan hệ giữa các bên thực chất là giao dịch vay mượn, hợp đồng đặt cọc chỉ là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, ngày 27/3/2020, bị đơn có yêu cầu phản tố là hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018. Theo quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự về chấm dứt hợp đồng và Điều 423 Bộ luật Dân sự về hủy bỏ hợp đồng thì yêu cầu phản tố của bị đơn có thể loại trừ nghĩa vụ của bị đơn đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng. Về hậu quả hợp đồng

vô hiệu, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ chấp nhận toàn bộ. Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần (đối với phần đình chỉ phản tố của bị đơn). Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tđối với bà Đ, chấp nhận phản tố của bị đơn bà Đ đối với bà T.

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] Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm thì ngày 09/6/2021, bà Trần Thị T chết (Trích lục khai tử số 739/TLKT-BS ngày 09/6/2021). Theo Biên bản xác minh ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện bà Trần Thị T có chồng là ông Lê Văn Mai L, sinh năm 1952 cùng các con là ông Lê Minh B, sinh năm 1981; ông Lê Minh V, sinh năm 1979 và ông Lê Thanh P, sinh năm 1976. Căn cứ vào Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đưa những người có tên trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Trần Thị T.

[2] Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T là ông Lê Minh B, ông Lê Minh V và ông Lê Thanh P có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Tấn Th, ông Lương Tài đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, đơn kháng cáo của bà Đ quá hạn luật định nên Hội đồng xét kháng cáo quá hạn không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 13/01/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 09/2021/QĐ-PT ngày 13/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do vậy, 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 của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

[4] Nguyên đơn bà Trần Thị T và bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ thống nhất ngày 08/02/2018 giữa bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường A được chứng thực, quyển số 01-SCT/CK, ĐC đối với diện tích đất 116m^2 thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất, nguyên đơn cho rằng bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên trên và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận. Bị đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay mượn tiền giữa vợ chồng bà Trần Thị T và bà Huỳnh Ngọc Đ. Khi thực hiện giao dịch vay mượn tiền bị đơn đã giao cho bà Trần Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 116m^2 thuộc thửa số 823 (nay là thửa số số 232), tờ bản đồ số 13 (nay là tờ bản đồ số 36) tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, vào sổ số H28032 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Huỳnh Ngọc Đ ngày 24/9/2007, trong quá trình thực hiện hợp đồng vay do không còn khả năng trả lãi cho bà Trần Thị T nên tháng 8 năm 2019 bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị Ngọc T1 với giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ cho nguyên đơn. Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc T1 thì chính bà Ngọc T1 và bà Đ đã đến nhà của nguyên đơn để trả nợ vay và chuộc lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc T1. Bị đơn đã thanh toán hết số tiền vay cho nguyên đơn nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Đối chiếu hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp (bút lục 09-10) với hợp đồng đặt cọc do bị đơn cung cấp (bút lục 14) thì trùng khớp với nhau về thông tin cá nhân, chứng minh nhân dân của bà T, bà Đ thể hiện trong hồ sơ vụ án và các nội dung khác của hai hợp đồng đặt cọc hoàn toàn trùng khớp với nhau về thông tin của quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận, cũng như số tiền các bên thỏa thuận mỗi lần giao nhận, phía dưới hai hợp đồng đặt cọc đều có chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của cả hai bên. Tuy nhiên, hợp đồng bị đơn cung cấp có khác với nguyên đơn về phương thức thanh toán là có ghi cụ thể ngày nhận tiền và tại phần thỏa thuận khác của hợp đồng đặt cọc có thêm nội dung "*Hôm nay 11.7.2018 chị Đ trả 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng chẵn)*" phía dưới dòng chữ có chữ ký của ông Hà Tấn Th. Như vậy, cùng một hợp đồng nhưng hai bên lại cung cấp có những nội dung khác nhau.

[7] Theo hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn cung cấp thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá là 250.000.000 đồng và thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Lần 01 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng; lần 02 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, tại phần phương thức thanh toán của cả hai Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 do hai bên cung cấp đều thể hiện số tiền bà T đã giao cho bà Đ là 260.000.000 đồng là đã vượt quá giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận. Bà T cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì có thỏa thuận về giá chuyển nhượng nhưng bị đơn không thừa nhận và bà T không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi, bị đơn đưa ra được chứng cứ chứng minh Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho giao dịch vay tiền, cụ thể tại hợp đồng đặt cọc bị đơn cung cấp có ghi *"Hôm nay 11.7.2018 chị Điệp trả 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng chẵn)",* phía dưới dòng chữ có chữ ký của ông Hà Tấn Th và đã được ông Th thừa nhận tại

Biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2020 (bút lục số 33) "*Tôi xác định dòng chữ hôm nay 11.7.2018 chị Đ trả 40.000.000 đồng có kèm chữ ký phía bên dưới chính là của tôi tự viết và ký tên"* và lý do mà ông Th nhận số tiền 40.000.000 đồng là do*"Tôi (ông Th) và bà T là chị em trong gia đình, khi bà T không thể giao dịch được thì có nhờ tôi đi giao dịch dùm… nếu tôi có nhận tiền từ bà Đ thì tôi cũng nhận giúp bà Tvà giao lại cho bà T, bản thân tôi không sử dụng tiền của các bên",* những tình tiết này phù hợp với giao dịch vay tài sản vì chỉ có quan hệ vay mượn tiền mới có nhận tiền và trả tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L xác định có việc vay mượn số tiền 410.000.000 đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 08/02/2018 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay mượn tiền là có căn cứ. Tuy nhiên, trong vụ án này bà Đ có yêu cầu phản tố và đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý nhưng nhận định cho rằng yêu cầu của bà Đ là ý kiến, cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đ là không phù hợp vì yêu cầu của bà Đ loại trừ nghĩa vụ của bà Đ đối với bà T. Do vậy, yêu cầu phản tố của bà Đ là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sư quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan".* Như vậy, giao dịch vay tài sản giữa bà T và bà Đ sẽ có hiệu lực. Bị đơn xác định mượn của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng và khi mượn tiền bị đơn đã giao cho nguyên đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 26/8/2019 đã trả hết khoản nợ vay cho nguyên đơn với số tiền là 300.000.000 đồng và đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Trần Thị Ngọc T1. Lời khai của bà Đ phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng. Theo lời khai của ông Hà Tấn Th *"Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì bà Đ có giao cho bà T bản chính giấy chứng nhận QSDĐ của bà Đ".* Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng bà Trần Thị Ngọc T1, ông Trần Văn H *"Ngày 26/8/2019 bà Đ đã trả số tiền 300.000.000 đồng cho ông Mai (chồng bà Trần Thị T) và ông Mai đã trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Đ, sau đó bà Đ đã giao luôn bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị Ngọc T1 để thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà T và bà Đ".* Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Tlà ông Lê Văn Mai L thừa nhận bà Đ đã thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng. Do vậy, có căn cứ xác định bà Đ đã thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong giao dịch vay tiền bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ số tiền vay 300.000.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

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

[11] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Trần Thị T là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 nên nguyên đơn bà Tđược miễn nộp án phí.

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố đã được Tòa án chấp nhận, hoàn trả tạm ứng án phí cho bị đơn bà Đ.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 74, Điều 148, Điều 200, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 124, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T đối với bị đơn bà Huỳnh Ngọc Đ.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc Đ đối với bà Trần Thị T.

Tuyên: Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/02/2018 chứng thực, quyển số 01-SCT/CK, ĐC tại Ủy ban nhân dân phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bà TrầnThị T và bà Huỳnh Ngọc Đ đối với diện tích đất 116m^2 thuộc thửa số 823, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475791, số vào sổ H28032, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/9/2007 cho bà Huỳnh Ngọc Đ là vô hiệu.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T được miễn án phí.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Huỳnh Ngọc Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050333, ngày 01/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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