

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 402/2024/DS-PT
Ngày 08-8-2024
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- **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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 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 262/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 290/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 359/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Hồ Thị Minh N, sinh năm 1943; địa chỉ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, Quốc lộ A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đức D1, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: số F, Nguyễn Công T, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024), có mặt.

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

1. Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1979; địa chỉ: số B, Quốc lộ A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đinh Xuân H: Ông Ngô Đức D1, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: số F, Nguyễn Công T, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2024), có mặt.

2. Ông Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1973; địa chỉ: C A chung cư T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Thanh H1: Ông Phạm Thanh L, sinh năm 1974; địa chỉ: số A, đường số H, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2024), có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Lê Cẩm T1, sinh năm 1999; địa chỉ: số A (số M), khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/8/2023; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H1 trình bày:*

Ông Huỳnh Thanh H1 là con ruột của bà Hồ Thị Minh N. Ngày 19/12/1996, bà Hồ Thị Minh N được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 đối với phần đất có diện tích 6.054m² thuộc thửa đất số 1157, 1158, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/7/2023, bà Hồ Thị Minh N ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thúy D có nội dung bà N thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất có diện tích khoảng 600m² thuộc thửa đất số 1157, 1158, tờ bản đồ số 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 tọa lạc tại số A (số cũ 15/12), Quốc lộ A, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng/m². Phương thức thanh toán là đợt 01 ngày 25/7/2023 bà Nguyễn Thị Thúy D đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng; đợt 02, ngày khi có bản vẽ ra công chứng bà D giao tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng và đợt 03 thanh toán tiếp số tiền còn lại khi bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện theo hợp đồng đã ký, bà D đã giao cho bà N số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vào ngày 25/7/2023.

Quá trình tố tụng, ông H1 cho rằng ông và bà N cùng sinh sống ổn định, lâu dài từ năm 1978 đến nay; thời điểm bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Huỳnh Thanh H1 đã 23 tuổi, quá trình sử dụng đất có nhiều

đóng góp cải tạo và sử dụng ổn định lâu dài cùng bà Hồ Thị Minh N cho đến nay. Nhận thấy bà D và bà N đang có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất có một phần công sức của ông H1. Do đó, ông H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023 giữa bà Hồ Thị Minh N ký với bà Nguyễn Thị Thúy D vô hiệu.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông H1 xác định nguồn gốc phần đất bà N chuyển nhượng cho bà D là của cha mẹ bà N cho. Việc Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Hồ Thị Minh N là đúng quy định của pháp luật nên nguyên đơn không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét về công sức đóng góp của ông H1 đối với phần đất bà N chuyển nhượng cho bà D. Lý do ông H1 nộp đơn khởi kiện bởi vì ông cho rằng bà N đã lớn tuổi, khi ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng cần thông qua ý kiến của các con. Hiện bà N đã có đơn yêu cầu độc lập xác định không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà D và yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023. Do đó, nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Minh N thì ông H1 đồng ý và không có ý kiến gì khác.

Về chi phí tố tụng: Ông H1 tự nguyện chịu.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà D là ông Ngô Đức D1 thống nhất trình bày:

Ngày 25/7/2023, bà Nguyễn Thị Thúy D với bà Hồ Thị Minh N có ký hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận bà N sẽ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy D phần đất có diện tích tạm tính là 600m² thuộc thửa đất số 1157, 1158, tờ bản đồ số 03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 ngày 19/12/1996 cho bà Hồ Thị Minh N. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì bà N được quyền sử dụng diện tích 6.054m², sau đó bà N tách thửa, chuyển quyền và đất bị thu hồi một phần, phần diện tích đất còn lại là 3.546,9m². Phần đất bà N chuyển nhượng cho bà D là phần đất có diện tích khoảng 600m² nằm trong phần diện tích đất còn lại này, còn diện tích chuyển nhượng chính xác hai bên thỏa thuận sẽ tính theo diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 6.000.000 đồng/m², tạm tính số tiền chuyển nhượng là 3.600.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì các đợt thanh toán tiền như sau: đợt 01 ngày 25/7/2023, bà D đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng; đợt 02, sau khi có bản vẽ ra công chứng thì bà D sẽ giao tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng và đợt 03 thanh toán phần còn lại khi bà D nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, bà D đưa cho bà N số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân của bà N cho bà D.

Khi bà Nguyễn Thị Thúy D thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà N khẳng định đất này là đất được cấp cho cá nhân bà N, chồng bà N đã mất từ năm 1988

và sau khi chồng bà N mất, bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Do đó, bà D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ đất là của cá nhân bà N, bà N hoàn toàn có quyền chuyển nhượng cho bà D, ông H1 không liên quan. Ông H1 không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà N với bà D là vô hiệu, đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Minh N: bà D xác định tiền đặt cọc là tiền chung của bà D và ông Đinh Xuân H, bà D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân của bà N. Bà D giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và chỉ đồng ý trả lại cho bà N sau khi có quyết định của Tòa án. Còn việc bà N yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì bà D không đồng ý bởi đến thời điểm hiện tại đã có bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, hợp đồng công chứng cũng đã soạn xong, chỉ còn đợi bà N ký tên đăng ký biến động là bà D sẽ thanh toán tiếp phần tiền còn lại; bà D đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký.

Đối với số tiền mà bà N tự nguyện thanh toán là 600.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký là không phù hợp. Bởi hiện tại vợ chồng bà D phải thuê đơn vị tư vấn dịch vụ trọn gói về thủ tục hành chính, khi không thực hiện vợ chồng bà D phải bồi thường số tiền gấp đôi số tiền bà N đề xuất đền bù cho vợ chồng bà D. Tuy nhiên, do bà D đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà D không có yêu cầu gì đối với chi phí này trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Minh N trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của bà Nguyễn Thị Thúy D về việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023 và nội dung thỏa thuận về giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán như bà D trình bày. Theo đó, bà đã nhận số tiền 300.000.000 đồng, tiền đặt cọc từ bà D và bà đã giao bản chính căn cước công dân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/12/1996 cho bà N.

Hiện con bà là ông Huỳnh Thanh H1 đã nộp đơn khởi kiện, bà xác định bà không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà D. Tại hợp đồng đặt cọc đã ký có thỏa thuận về việc nếu bà N đổi ý không bán thì đền gấp đôi số tiền mà bà D đã giao cho bà. Do đó, bà N nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/7/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Thúy D.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thúy D có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Minh N bản chính căn cước công dân và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D)

cấp ngày 19/12/1996 cho bà Hồ Thị Minh N. Đồng thời, bà N tự nguyện bồi thường cho bà D số tiền 600.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký kết.

Ngày 02/5/2024, bà Hồ Thị Minh N có đơn xin thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/7/2023 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyễn Thị Thúy D, các yêu cầu khác còn lại bà giữ nguyên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân H và người đại diện hợp pháp của ông H là ông Ngô Đức D1 thống nhất trình bày:

Ông H thống nhất phần trình bày của bà D. Ông xác định tiền đặt cọc cho bà N là tiền của hai vợ chồng ông H. Tại thời điểm đặt cọc do ông H đồng b công việc nên để một mình bà D đứng ra thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc với bà N. Đất chuyển nhượng là đất được cấp cho cá nhân bà N, bà N hoàn toàn có quyền chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, ông H1 không liên quan. Do đó, ông H1 không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà N với bà D là vô hiệu, đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị Minh N: hiện vợ ông H là bà D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cước công dân của bà Hồ Thị Minh N, bà D giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận và chỉ đồng ý trả lại cho bà N sau khi có quyết định của Tòa án. Còn việc bà N yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì ông H không đồng ý bởi đến thời điểm hiện tại đã có bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, hợp đồng công chứng cũng đã soạn xong, chỉ còn đợi bà N ký tên đăng ký biến động là vợ chồng ông H sẽ thanh toán tiếp phần tiền còn lại, ông H đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký.

Đối với số tiền mà bà N tự nguyện thanh toán là 600.000.000 đồng trong trường hợp Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký là không phù hợp. Bởi hiện tại vợ chồng ông H phải thuê đơn vị tư vấn dịch vụ trọn gói về thủ tục hành chính, khi không thực hiện vợ chồng ông H phải bồi thường số tiền gấp đôi số tiền bà N đề xuất đền bù cho vợ chồng ông H. Tuy nhiên, do ông H đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông H không có yêu cầu gì đối với chi phí này trong vụ án.

- Người làm chứng bà Huỳnh Cẩm T2 trình bày:

Ông Huỳnh Công L1 (đã chết năm 1988) và bà Hồ Thị Minh N là vợ chồng. Quá trình chung sống, ông L1 và bà N có 03 người con chung là: bà Huỳnh Thị Kim Q, sinh năm 1972; ông Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1973 và ông Huỳnh Thanh S, sinh năm 1976 (đã chết năm 2018). Bà Huỳnh Cẩm T2 là cháu nội bà Hồ Thị Minh N, con của ông Huỳnh Thanh S. Còn ông Huỳnh Thanh H1 là bác của bà T2. Bà T2 ở cùng bà N từ nhỏ đến nay tại địa chỉ: số A (số M), khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Về nguồn gốc đất tranh chấp là đất của cha mẹ ruột của bà N mua của một người không biết tên; sau này ông, bà cho bà N. Do đó, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân năm 1996 mà không phải cấp

cho hộ gia đình. Sau đó, bà N có cho ông H1 một phần đất trong phần đất được cấp với diện tích khoảng 1.000m², phần đất còn lại là của riêng bà N.

Chiều ngày 25/7/2023, bà D có tới nhà của bà N, bà N có kêu bà T2 ra để đọc nội dung của hợp đồng đặt cọc cho bà N nghe. Theo đó, hai bên cam kết rằng trường hợp bà N đổi ý không bán đất thì có trách nhiệm đền cho bà D gấp đôi số tiền đặt cọc đã nhận, tức là phải trả bà D số tiền 600.000.000 đồng, còn nếu bà D không mua nữa thì bà D phải mất số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó, bà N và bà D thống nhất nội dung của hợp đồng nên bà D đưa tiền cho bà N số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt và hai bên ký tên, còn bà T2 ký tên với tư cách người làm chứng.

Bà xác định có việc bà N đưa bản chính căn cước công dân và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đưa cho bà D giữ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện bà D cũng đang giữ giấy tờ này. Sau này, ông H1 biết sự việc bà N bán đất thì ngăn cản không cho bà N bán. Nay ông Huỳnh Thanh H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà N với bà D vô hiệu thì bà T2 không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Thanh H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được ký ngày 25/7/2023 giữa bà Hồ Thị Minh N với bà Nguyễn Thị Thúy D.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Minh N với bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/7/2023 giữa bà Hồ Thị Minh N với bà Nguyễn Thị Thúy D.

- Bà Hồ Thị Minh N có trách nhiệm thanh toán số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) cho ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Thúy D.

- Bà Nguyễn Thị Thúy D phải trả lại cho bà Hồ Thị Minh N 01 (một) bản chính căn cước công dân số 082143004792 do Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 01/3/2022 mang tên Hồ Thị Minh N và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp ngày 19/12/1996 cho bà Hồ Thị Minh N.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/5/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì bị đơn nhận được đơn khởi kiện của ông H1 với nội dung khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà N với bà D vô hiệu, việc Tòa án sơ thẩm thụ lý và đưa vụ án ra xét xử là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị Minh N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D là ông Ngô Đức D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập bà N đến tham gia phiên tòa phúc 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: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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] Nguyên đơn bà Hồ Thị Minh N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D là ông Ngô Đức D1 yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập bà N đến tham gia phiên tòa. Xét thấy, nguyên đơn bà N đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập bà N đến tham gia phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D là ông Ngô Đức D1 không thuộc các trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo hồ sơ thể hiện, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh H1 có đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Thúy D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023 giữa bà D với bà Hồ Thị Minh N vô hiệu; bà N có đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Quá trình tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông H1 đã rút đơn khởi kiện, bà N vẫn giữ yêu cầu độc lập. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông H1 và thay đổi địa vị tố tụng, ông H1 trở thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà N trở thành nguyên đơn, bị đơn bà D vẫn xác định là bị đơn, là phù hợp theo quy định Điều 244 và Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023, nguyên đơn thừa nhận có nhận của bị đơn số tiền cọc 300.000.000 đồng, bị đơn thừa nhận có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đối với phần đất giao kết theo hợp đồng và căn cước công dân của bà

N, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Căn cứ vào thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1157, 1158, tờ bản đồ số 03 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 82 QSDĐ/CQ.1996 ngày 19/12/1996 cho bà N. Thời điểm giao kết hợp đồng, đất không bị tranh chấp hoặc bị cấm chuyển nhượng; bà N và bà D tự nguyện ký hợp đồng. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2023 giữa bà N với bà D 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.

[6] Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì số tiền thanh toán đợt 02 sau khi có bản vẽ ra công chứng thì bà D sẽ giao tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng. Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 10/8/2023, có bản vẽ tuy nhiên giữa hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì bà N từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà N cũng thừa nhận bà N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: *“nếu bên A đổi ý không bán thì đền gấp đôi số tiền mà bên B giao cho bên A”*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đã giao kết và buộc bà N trả lại số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và đền số tiền cọc 300.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 428 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[7] Người đại diện hợp pháp của bà D và ông H là ông Ngô Đức D1 cho rằng bà D và ông H phải thuê đơn vị tư vấn dịch vụ trọn gói về thủ tục hành chính, khi không thực hiện vợ chồng ông, bà phải bồi thường số tiền gấp đôi số tiền bà N đề xuất đền bù cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà D và ông H không có yêu cầu; bà D và ông H cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh có việc thỏa thuận bồi thường chi phí trên giữa bà D, ông H với bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc để xem xét trách nhiệm bồi thường khi chấm dứt hợp đồng là có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

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

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; 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 bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 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 0003141 ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Ngô Đức D1 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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết