

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày: 15 - 02 - 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 AN GIANG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;
Ông Nguyễn Văn Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà La Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 229/2022/TLPT- DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 129/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 233/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số: 343/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 và số 21/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1957; (vắng mặt)

Nơi cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là: Ông Nguyễn Phước H1, sinh năm 1997; Nơi cư trú: xã V, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Nơi cư trú: phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2 là: Ông Lê Văn P, sinh năm 1954; Nơi cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Đặng Văn C, sinh năm 1952; (vắng mặt)

Nơi cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Phan Văn N, sinh năm 1961; (vắng mặt)

Nơi cư trú: phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N là: Ông Lê Văn P, sinh năm 1954;
Cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Thị H2 quen biết nhau do đều là người làm ăn, kinh doanh ở L. Vào ngày 29 tháng 01 năm 2021, bà T có đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H2 số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 10 thuộc phường Mỹ Hòa, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích 344m², loại đất thổ cư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP093823 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L xác nhận thay đổi ngày 13 tháng 9 năm 2019 cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H2. Việc giao nhận tiền đặt cọc có lập thành Biên nhận đặt cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 13.932.000.000 đồng. Nguyên đơn đặt cọc trước 300.000.000 đồng, sau đó sẽ thực hiện giao nhận tiền tiếp khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo như thỏa thuận trong Biên nhận đặt cọc lập ngày 29 tháng 01 năm 2021 giữa bà T với bà H2, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn Minh T (môi giới bất động sản).

Lúc giao nhận tiền đặt cọc và lập Biên nhận là tại nhà bà H2, có ông Phan Văn N (chồng bà H2) ở trong nhà nhưng không ra nhận tiền, không ra lập Biên nhận. Lúc giao tiền cọc thì bà H2 có nói là quyền sử dụng thửa đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng, nên bà T chỉ giao số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Sau khi giao tiền cọc và ký kết biên nhận đặt cọc thì hai bên hẹn nhau ngày hôm sau ra Văn phòng công chứng. Đến sáng ngày 30 tháng 01 năm 2021 thực hiện lời hẹn, bà T và chồng bà T là ông Đặng Văn C đến Văn phòng công chứng thành phố L, tại đây bà H2 đi một mình, không có ông N đi cùng, ông Nguyễn Văn Minh T cũng không có mặt tại Văn phòng công chứng. Bà H2 đã nói chuyện thể hiện rõ không muốn chuyển nhượng thửa đất số 420 cho bà T nữa mà đòi tăng giá. Trong lúc hai bên đang còn trao đổi thì công chứng soạn thảo bản dự thảo hợp đồng. Khi bà H2 nói rõ là muốn tăng giá, bà T cũng thể

hiện rõ ý chí của mình cho bà H2 biết là bà T không đồng ý việc tăng giá. Lúc này bà H2 kêu đổi ý sang bán mảnh đất khác cho bà T vì bà H2 có nhiều đất, nhưng bà T nói rõ là bà T chỉ muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 420 và nếu bà H2 không muốn bán thì phải trả tiền cọc lại cho bà T. Lúc này bà H2 nói bà H2 phải đi thành phố Hồ Chí Minh liền, xe đang đợi nên đi về và hẹn tối bà T đến nhà bà H2 nói chuyện cụ thể, tính tiếp. Do các bên không thỏa thuận được nên Công chứng viên cũng nói là hủy bỏ bản dự thảo hợp đồng đặt cọc đang soạn. Đến tối, bà T sang nhà bà H2 nói chuyện thì bà H2 lại trốn tránh không chịu thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 420 cho bà T, cũng không chịu trả tiền cọc cho bà T. Trong suốt quá trình giao dịch, gặp nhau bà T chưa bao giờ nói là không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất số 420 nữa, đến bây giờ nếu bà H2 đồng ý chuyển nhượng thì bà T vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Việc ông Nguyễn Văn Minh T đứng ra làm chứng: Ông T là người môi giới bất động sản, khi bà T thấy thông tin bán đất đăng trên mạng thì có số điện thoại của ông T kèm theo, bà T mới gọi liên lạc thì ông T chỉ đất cho bà T coi, nói giá cả, sau đó ông T, bà T và bà H2 cùng hẹn gặp nhau thỏa thuận đặt cọc. Bà T không có quen biết gì với ông T từ trước cả, chỉ khi thấy thông tin bán đất liên hệ thì bà T mới biết ông T.

Nay bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H2 phải trả cho bà T 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc. Và tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Nguyễn Phước H1 đại diện cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H2 (bị đơn) trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày:

Do bà Nguyễn Thị H2 có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 420, tờ bản đồ số 10 thuộc phường Mỹ Hòa, thành phố L, tỉnh An Giang, diện tích 344m², loại đất thổ cư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP093823 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 28 tháng 12 năm 2018, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L xác nhận thay đổi ngày 13 tháng 9 năm 2019 cho ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H2; nên bà H2 có dựng bản “Bán đất” tại vị trí đất nêu trên. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T có nhu cầu nhận chuyển nhượng, đã đến trực tiếp tại vị trí đất chuyển nhượng, cùng đi với ông Nguyễn Văn Minh T khảo sát và nhận bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà H2.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 thì vợ chồng bà T, ông C cùng đi với ông T đến nhà của bà H2 để thỏa thuận giao dịch và đặt cọc 300.000.000 đồng; các bên có viết biên nhận đặt cọc, ký tên. Nội dung việc đặt cọc có ghi rõ ngày đặt cọc, số tiền đặt cọc và thỏa thuận hẹn sáng ngày mai tức là ngày 30 tháng 01 năm 2021, các bên đến Văn phòng Công chứng đưa thêm 700.000.000 đồng để ký văn bản thỏa thuận việc giao dịch; thỏa thuận hẹn đến ngày 09 tháng 02 năm 2021 thì đưa thêm 8.000.000.000 đồng để hỗ trợ giải chấp ngân hàng mới thực hiện ký hợp đồng

chuyển nhượng. Ngoài ra biên nhận đặt cọc còn ghi rõ “Nếu bên bán thay đổi không bán thì bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc, bên mua thay đổi không mua thì mất cọc”.

Đúng giờ hẹn, vợ chồng bà H2 và bà T đến Văn phòng công chứng trước, đề nghị soạn Văn bản thỏa thuận của các bên về việc đặt cọc quyền sử dụng đất đang thế chấp; Công chứng viên - Văn phòng công chứng L soạn thảo và thông qua các bên, vợ chồng bà H2, ông N với bà T có đọc lại văn bản thỏa thuận và đồng ý ký tên vào văn bản, các bên ngồi chờ chồng của bà T là ông C đem số tiền 700.000.000 đồng đến giao nhận và ký tên vào Văn bản thỏa thuận. Tuy nhiên, khi ông C đến Văn phòng công chứng thì ông C bàn bạc với vợ là bà T tự ý thay đổi không nhận chuyển nhượng, không giao thêm tiền và cũng không ký tên vào văn bản thỏa thuận ngày 30 tháng 01 năm 2021. Do đó, Công chứng viên nói: “Nếu các bên chưa thỏa thuận được thì bà T hủy bỏ văn bản này, vì đã có chữ ký của ông N, bà H2 và bà T”. Vợ chồng ông C, bà T đã đồng ý kết thúc giao dịch, chịu mất cọc theo thỏa thuận ngày 29 tháng 01 năm 2021, hoàn toàn không có tranh chấp gì thêm.

Việc vợ chồng nguyên đơn thay đổi ý kiến không nhận chuyển nhượng nữa thể hiện qua việc vợ chồng nguyên đơn không giao tiếp 700.000.000 đồng đúng như thỏa thuận. Việc thực hiện không đúng thỏa thuận là thể hiện nguyên đơn vi phạm hợp đồng trước nên nguyên đơn phải chịu mất tiền cọc. Còn việc nguyên đơn cho rằng bà H2 tự ý tăng giá, kêu mua thửa đất khác thì cũng chỉ trình bày miệng không có gì chứng minh.

Về phía ông T thì ông T biết việc hợp đồng đặt cọc không thành công, giao dịch mua bán không thực hiện được nữa nên bà H2 không có trả tiền hoa hồng, tiền công môi giới cho ông T. Còn về lý do không thực hiện được hợp đồng thì bà H2 có nói với ông T là do bà T tự ý không chịu nhận chuyển nhượng nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C trình bày:

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2021, ông C và bà T có đến nhà bà H2 để làm biên nhận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà T và bà H2 trình bày. Khi đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng thì bà H2 thay đổi ý kiến đòi chuyển nhượng quyền sử dụng đất này với giá tăng thêm, nếu không thì bà H2 sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vị trí khác cho ông C và bà T. Chính vì vậy ông C và bà T không đồng ý với ý kiến trên, sau đó bà H2 không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà T như thỏa thuận. Do không thống nhất thỏa thuận được nên hai bên đã ra về. Sau đó, bà H2 có kêu ông C, bà T đến nhà bà H2 để thỏa thuận trả lại tiền cọc và đồng ý bồi thường tiền cọc cho ông C, bà T. Nhưng khi ông C, bà T đến nhà để nhận lại tiền cọc thì bà H2 hứa hẹn nhiều lần và không trả lại tiền cọc.

Đối với lời khai của bị đơn về việc khi đến Văn phòng Công chứng thì ông C và bà T đổi ý, không nhận chuyển nhượng nữa, không giao thêm tiền, đồng ý kết thúc giao dịch và chịu mất tiền cọc là không có căn cứ và không đúng sự thật. Đến thời điểm hiện nay, ông C và bà T vẫn đồng ý tiếp

tục nhận chuyển nhượng theo giá trị hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận đối với thửa đất nêu trên. Nếu bà H2 không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thì bà H2 phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho bà T theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H2.

Người làm chứng Nguyễn Văn Minh T trình bày: Từ thông tin về việc chuyển nhượng nền đất thổ cư của bà H2 và biết được bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng, ông T đã giới thiệu bà T liên hệ nhận chuyển nhượng đất từ bà H2. Bà T đã cùng ông đến vị trí nền đất chuyển nhượng của bà H2 để khảo sát vị trí nền đất, phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2. Sau khi tìm hiểu vợ chồng bà T, ông C cùng đến nhà bà H2, ông N đề thương lượng giá chuyển nhượng, ông T trực tiếp chứng kiến việc giao dịch, hai bên thống nhất giao dịch và giao nhận tiền đặt cọc vào ngày 29 tháng 01 năm 2021 như hai bên trình bày.

Kết quả xác minh tại Văn phòng Công chứng L, do cán bộ Trịnh Thế H3 cung cấp:

Ngày 30 tháng 01 năm 2021, ông Phan Văn N cùng vợ là bà Nguyễn Thị H2 đến Văn phòng Công chứng L yêu cầu soạn thảo “Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp” để công chứng. Ông N cùng vợ là bà H2 đến Văn phòng công chứng L trước để cung cấp thông tin về tài sản và giá chuyển nhượng, sau đó ông C cùng vợ là bà T đến. Khi nhân viên Văn phòng công chứng in và đưa 04 bản dự thảo thỏa thuận cho các bên đọc thì các bên trao đổi và phát sinh mâu thuẫn. Ông C cùng vợ là bà T cho rằng thửa đất mà ông bà muốn nhận chuyển nhượng là thửa đất nằm ở mặt tiền đường Nguyễn Thái Học chứ ông bà không nhận chuyển nhượng nền đường nhánh. Còn ông N và bà H2 thì cho rằng thửa đất họ chuyển nhượng là thửa nằm ở đường nhánh không phải là đường Nguyễn Thái Học và giá của thửa đất nằm ở đường nhánh là giá mà các bên đã thỏa thuận; còn thửa đất nằm ở đường Nguyễn Thái Học thì phải có giá cao hơn. Nhưng ông C và bà T vẫn yêu cầu được nhận chuyển nhượng thửa đất nằm ở đường Nguyễn Thái Học với giá 13.932.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Vì vậy, hai bên không đi đến được sự thống nhất. Bà H2 và ông N có việc gấp phải đi, nên bà H2 nói mọi việc sẽ bàn sau. Do phát sinh mâu thuẫn, nên các bên chưa có ký vào bản dự thảo thỏa thuận đặt cọc. Vì các bên không thống nhất giao kết thỏa thuận nên nhân viên văn phòng công chứng đã không phát hành văn bản thỏa thuận và hủy bỏ văn bản thỏa thuận này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 144, 147, 227, 228, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Nguyễn Thị H2 về việc trả lại số tiền đặt cọc;

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Nguyễn Thị H2 về việc trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 05/9/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, tuyên sửa bản án sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 do ông Lê Văn P đại diện ủy quyền có ý kiến: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đòi tăng giá bán nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh; Bị đơn đã căn cứ vào biên nhận đặt cọc ngày 29/01/2021 theo đó ngày 30/01/2021 nguyên đơn không giao thêm tiền như đã thỏa thuận thì coi như chấm dứt việc chuyển nhượng nên phải mất tiền cọc; Đồng thời, trên thực tế bị đơn cũng đã đặt cọc cho một giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác và vì nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng nên bị đơn đã bị mất tiền cọc từ giao dịch đó.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T do ông Nguyễn Phước H1 đại diện ủy quyền có ý kiến: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Vì thực tế đến thời điểm này, nguyên đơn vẫn mong muốn được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận ngày 29/01/2021, nhưng bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác và sau ngày 30/01/2021 nguyên đơn đã cố gắng liên hệ nhưng bị đơn tránh không gặp được để chốt vấn đề. Do đó, nguyên đơn chỉ mong muốn được

nhận lại số tiền cọc đã đưa nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn N do ông Lê Văn P đại diện trình bày có ý kiến: thống nhất ý kiến của bà H2 do ông P đại diện ủy quyền đã nêu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2 là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H2; Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L; bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông C

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị H2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Nguyễn Thị Thu T đều thừa nhận có xác lập Biên nhận đặt cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021 với nhau, không bị lừa dối hay ép buộc, nội dung và hình thức của Biên nhận nay không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất 420, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường Mỹ Hòa, thành phố L, tỉnh An Giang diện tích $344m^2$ với giá $40.500.000đ/m^2 \times 344m^2 = 13$ tỷ 932 triệu đồng, số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Vì vậy, các bên đã xác lập giao dịch hợp đồng đặt cọc và giao dịch này hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định về Hợp đồng đặt cọc của Bộ luật dân sự và sự thỏa thuận của các bên. Nay nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nên phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và phạt cọc, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc, rút yêu cầu đối với việc phạt cọc. Bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, không nhận chuyển nhượng nữa nên phải mất tiền cọc.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Khi các bên xác lập Biên bản nhận cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021 thì bà T (bên nhận chuyển nhượng) đã được cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng, đã được xem xét hiện trạng thửa đất chuyển nhượng. Ngày 30 tháng 01 năm 2021, tại Văn phòng công chứng, các bên sau khi xem xét lại việc đặt cọc và các vấn đề liên quan thì đã phát sinh mâu thuẫn. Tuy nhiên, khi mâu thuẫn giữa các bên chưa được giải quyết xong thì bà H2, ông N đã rời khỏi Văn phòng công chứng và có hẹn các bên sẽ bàn bạc lại. Lời khai của nhân viên Văn phòng công chứng phù hợp với lời khai của nguyên đơn về việc bà H2 hẹn “mọi việc bàn bạc sau”. Sau đó, nguyên đơn khai có liên lạc với bà H2, ông N nhưng không gặp và bị đơn cũng cho rằng vì nghĩ đã chấm dứt không nhận chuyển nhượng nữa nên không cần gặp nguyên đơn, nên các bên chưa giải quyết được vấn đề. Điều này thể hiện các bên chưa đạt thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết mâu thuẫn, và chưa kết luận lại sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Như vậy, theo nội dung thỏa thuận đặt cọc tại biên nhận ngày 29/01/2021, việc chuyển nhượng đã không thực hiện. Xét về lỗi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà T, ông C cho rằng lý do phát sinh mâu thuẫn giữa các bên tại Văn phòng Công chứng vào ngày 30 tháng 01 năm 2021 là do bị đơn đòi tăng giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H2 và ông N đều không thừa nhận vấn đề này, bà T và ông C cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về vấn đề này. Trong khi đó, theo lời trình bày của nhân viên Văn phòng Công chứng thì lý do các bên mâu thuẫn là do có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất chuyển nhượng, giá cả. Khi phát sinh mâu thuẫn, bà T và ông C không thực hiện việc giao 700.000.000 đồng như thỏa thuận tại Biên bản nhận cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021. Như vậy, bà T và ông C đã có lỗi khi không thực hiện giao nhận tiền đặt cọc theo đúng tiến độ thỏa thuận, khiến cho bà H2 xác định rằng phía bà T không muốn nhận chuyển nhượng nữa. Bà T, ông C đã có lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục được thực hiện.

Đối với bà H2, ông N cũng có lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được khi trong lúc mâu thuẫn về việc thực hiện hợp đồng chưa giải quyết xong thì đã chủ động hẹn các bên sẽ bàn bạc lại vấn đề còn mâu thuẫn, nhưng sau đó lại không thực hiện. Bà H2, ông N cho rằng tại Văn phòng Công chứng bà T, ông C đã thể hiện ý kiến không nhận chuyển nhượng nữa. Nhưng bà T, ông C không thừa nhận về vấn đề này, mà vẫn trình bày nguyện vọng muốn nhận chuyển nhượng thửa đất. Bà H2, ông N cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc bà T, ông C không nhận chuyển nhượng nữa; mà chỉ xác định theo ý kiến chủ quan của bà H2, ông N thì việc bà T, ông C không giao 700.000.000 đồng vào ngày 30 tháng 01 năm 2021 là không thực hiện đúng với thỏa thuận, đồng nghĩa với việc không nhận chuyển nhượng nữa. Mặt khác, tại Biên bản nhận cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021 đã được các bên ký kết và Thỏa

thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp ngày 30 tháng 01 năm 2021 do bị đơn cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm (chưa được ký kết, công chứng) đều không có thỏa thuận quy định về việc bên đặt cọc chậm, hoặc không giao tiền đặt cọc đúng tiến độ thì nghĩa là bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng nữa, bên đặt cọc bị mất cọc.

Ngoài ra, theo Biên bản nhận cọc ngày 29 tháng 01 năm 2021 được ký kết và thực hiện bởi bà T và bà H2; ông C và ông N không tham gia ký kết, không tham gia giao, nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Việc bà T khởi kiện chỉ yêu cầu bà H2 trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm d mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NĐ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Nay bị đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và tại giai đoạn phúc thẩm bị đơn có cung cấp bản photo Hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 thể hiện cùng ngày bà nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, bà đã đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác – tại phường Mỹ Phước, Tp.L của ông Nguyễn Ngọc Bình và cho rằng do bà T không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hết thời hạn, bà không đủ tiền để thực hiện giao dịch trên nên đã mất tiền cọc 400.000.000 đồng. Xét thấy, tuy đây là chứng cứ mới cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm, nhưng thể hiện bà H2 có phát sinh quan hệ giao dịch dân sự khác, không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong vụ án, nên không phải là chứng cứ để xem xét trong vụ án này. Ngoài ra, bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H2.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 129/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 144, 147, 227, 228, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Nguyễn Thị H2 về việc trả lại số tiền đặt cọc;

- Buộc bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với bà Nguyễn Thị H2 về việc trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001646 ngày 06/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP.L;
- Chi cục THA-DS TP.L;
- Phòng KTNV& THA;
- Văn phòng;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Minh Châu