

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 70/2023/DS-PT
Ngày 07-3-2023
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: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Lực;
Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 301/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 69/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: tổ 3, khu phố H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông Đinh Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ tạm trú: Chung cư T, khu chế xuất L, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 12/11/2021); có mặt.

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: tổ 1, khu phố A, phường Chánh P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: tổ 3, khu phố T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: tổ 1, khu phố 1A, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: số 429/50/54, đường L, tổ 4, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4.3. Ông Phạm Minh H, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: số 55, tổ 2, khu phố C, phường, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

5. *Người kháng cáo:* bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: tổ 3, khu phố H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 14/10/2021 của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H (gọi tắt là bà H) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngày 25/4/2021, bà H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm làm cơ sở để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 đối với diện tích đất 389,9 m² tại thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY247103, sổ vào sổ CS16609 ngày 29/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H2. Theo thỏa thuận, toàn bộ diện tích đất trên có tổng giá trị là 1.500.000.000 đồng; tại thời điểm ký hợp đồng, bà H1 đã đặt cọc cho bà H2 số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 31/5/2021, bà H1 và bà H2 sẽ thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao hết số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định cụ thể về hậu quả pháp lý nếu một trong hai bên không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Việc ký kết hợp đồng cọc có sự chứng kiến của 03 người làm chứng gồm: ông Nguyễn Tấn M, ông Phạm Minh H là 02 người môi giới và ông Phạm Quốc T là người bán thửa đất số 1353, tờ bản đồ số 28 cho bà H1 giáp với thửa đất số 1352 của bà H2.

Sáng ngày 31/5/2021, bà H1 cùng chồng là ông Nguyễn Văn K đến Văn phòng Công chứng N, địa chỉ tại Đ, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng và gọi điện thoại cho bà H2, ông T cũng như nhờ ông T gửi một số giấy tờ của ông T và bà H2 để bà H1 nhờ Văn phòng Công chứng soạn sẵn hợp đồng cho đỡ mất thời gian. Tuy bà H2 ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng đất theo 02 hợp đồng độc lập, nhưng ông T, bà H1 vừa là người thân, vừa là hàng xóm nên toàn bộ nội dung đặt cọc giữa bà H1 với bà H2 đều giống như việc đặt cọc giữa bà H1 với ông T. Chứng kiến việc vợ chồng bà H1 đến Văn phòng Công chứng có ông Nguyễn Tấn M và ông Phạm Minh H là người làm chứng. Tuy nhiên, chờ từ sáng cho đến hết giờ làm của Văn phòng Công chứng N nhưng không thấy bà H2 và ông T (là bên nhận cọc) đến nên vợ chồng bà H1, ông Nguyễn Tấn M ra về. Những ngày sau, vợ chồng bà H1 có trao đổi qua điện thoại với bà H2, ông T với nội dung hoặc phải bán đất cho bà H1 như thỏa thuận hoặc không bán thì phải trả lại tiền cọc, đồng thời bà H1 cũng đề nghị ông Phạm Minh H tác động lại với bên nhận cọc để bên nhận cọc phải tôn trọng hợp đồng đặt cọc vì bên nhận cọc với ông H là hàng xóm với nhau, cũng như ông H là người môi giới cho bên đặt cọc. Nhưng việc trao đổi bằng lời nói giữa 02 bên không đạt được sự đồng thuận nên xảy ra tranh chấp. Do đó, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Tuyên Huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2021

đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thu H2 với bà Đỗ Thị Thu H1 đối với diện tích đất 389,9m² tại thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY247103 ngày 29/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp.

Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 thanh toán cho bà Đỗ Thị Thu H1 tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng là số tiền đã nhận trong hợp đồng đặt cọc và 200.000.000 đồng là số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 (gọi tắt là bà H2) trình bày:* bà H2 là người được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY247103 ngày 29/01/2021 đối với thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 có diện tích 389,9m² tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/4/2021, bà H2 nhận được cuộc gọi từ ông Phạm Quốc T (bạn chồng của bà H2) nói có người cần mua lại thửa đất trên nên vợ chồng bà H2 đồng ý bán. Hai bên hẹn gặp nhau tại nhà của ông Phạm Minh H (là người giới thiệu bà H mua đất); địa chỉ: khu phố 8, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Khoảng 10 giờ 50 phút cùng ngày tại nhà ông H, bà H2 đã ký hợp đồng đặt cọc với bà H1, theo thỏa thuận: bà H1 đồng ý mua thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 có diện tích 389,9m² tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương với số tiền là 1.500.000.000 đồng; bà H1 có đặt cọc cho bà H2 số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi trừ đi chi phí môi giới là 25.000.000 đồng thì số tiền thực tế bà H2 nhận từ bà H1 là 175.000.000 đồng. Cùng thời điểm đó, bà H cũng ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Quốc T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1353, tờ bản đồ số 28 có diện tích 380,4m² tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương cùng với giá tiền nêu trên. Giữa bà H và bà Hương thỏa thuận đến ngày 31/5/2021 sẽ ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền **sử dụng đất và bà H1 sẽ thanh toán cho bà H2 số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng.**

Ngày 31/5/2021, bà H2 hỏi ông T là bà H1 có hẹn ra Văn phòng Công chứng nào không, nhưng ông T nói chờ bên ông H báo lại. Sau đó, ông T nói bên bà H1 chỉ đủ tiền mua 01 thửa đất (nếu giảm 50.000.000 đồng), thửa còn lại sẽ bỏ cọc. Bà H2 xin ông T số điện thoại của bà H1 để liên lạc, nhưng không liên lạc được do không ai nghe máy. Khoảng 17 giờ 00 phút cùng ngày, bà H2 nhận được tin nhắn của bà H1 nói bà H2 ra Văn phòng Công chứng để ký hồ sơ nhưng khi bà H2 liên lạc lại thì không được. Bà H2 gọi điện và nhắn tin cho bà H1 là cho bà H1 thêm thời gian đến ngày 10/6/2021 (trường hợp bà H1 có thiện chí mua) và trong thời gian này, nếu bà H1 không có ý kiến phản hồi thì coi như bà H1 đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký ngày 25/4/2021, căn cứ vào thỏa thuận trong giấy đặt cọc mà thực hiện. Tuy nhiên, bà H2 không nhận được phản hồi nào từ bà H1. Bà H1 nói bà H2 không ra Văn phòng Công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng và không hợp lý nên bà H2 không đồng ý. Việc bà H1 khởi kiện yêu cầu bà H2 phải trả số tiền cọc đã nhận và phạt cọc, bà H2 không đồng ý vì bà H2 đã chuẩn bị đầy đủ giấy tờ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã có giấy xác nhận tình trạng bất động sản và trích lục bản đồ địa chính).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K (gọi tắt là ông K) trình bày:* ngày 25/4/2021, bà Đỗ Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 yêu cầu ông M làm chứng việc ký hợp đồng đặt cọc để 02 bên chuyển nhượng thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nội dung của hợp đồng là bà H2 sẽ chuyển nhượng thửa đất số 1352 cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng, bà

H1 đặt cọc trước cho bà H2 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 31/5/2021, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn tất, bà H1 sẽ giao số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng cho bà H2. Việc ký hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của 03 người gồm: ông Nguyễn Tấn M, ông Phạm Minh H và ông Phạm Quốc T. Ngày 31/5/2021, vợ chồng ông K nhờ ông Nguyễn Tấn M chở đến Văn phòng Công chứng N để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H2 không đến. Sau đó, ông K gọi điện thoại nói chuyện với bà H2 và ông T để yêu cầu phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có kết quả. Hợp đồng đặt cọc, ông K không có ký tên nhưng ông K biết và đồng ý việc bà H1 đặt cọc cho bà H2.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là ông T) trình bày:* ông T là chồng của bà Nguyễn Thị Thu H2. Phần đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY247103, số vào sổ CS16609 ngày 29/01/2021 cho bà Nguyễn Thị Thu H2 đối với thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28, diện tích 389,9m² tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà H2. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021, ông T không ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng ông T biết việc bà H2 ký hợp đồng đặt cọc với bà H1; ông T2 cũng đồng ý việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1. Do đó ông T1 thống nhất với phần trình bày của bà H2, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1 và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người làm chứng Phạm Quốc T trình bày:* ngày 25/4/2021, ông Phạm Minh H có gọi điện thoại hỏi ông T để mua đất, ông T có nói có 02 nền giá 1.500.000.000 đồng/nền tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông H kêu ông T gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T đưa khách đến xem trước. Khoảng 01 giờ sau, ông H gọi điện cho ông T nhờ gọi điện cho bà H2 qua nhà ông H nhận cọc. Khoảng 10 giờ 45 phút cùng ngày, ông T, bà Hương và bà Hà có mặt tại nhà ông H để thỏa thuận: toàn bộ quyền sử dụng đất của ông T có diện tích 380,4m² thuộc thửa đất số 1353 và 389,9m² thuộc thửa đất số 1352 của bà H2, bà H1 đồng ý mua với số tiền 1.500.000.000 đồng/thửa. Bà H1 đặt cọc trước 200.000.000 đồng/thửa. Thời gian để 02 bên chuẩn bị hồ sơ ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày, kể từ ngày 25/4/2021 đến ngày 25/5/2021 nhưng bà H1 xin thêm đến ngày 31/5/2021. Hợp đồng đặt cọc có mặt ông T, bà H1, bà H2, ông H, ông M và một người nữa đi chung với bà H1 mà ông T chưa biết tên. Ngày 13/5/2021, bà H1 gọi điện thoại cho ông T nói giấy đặt cọc của bà H1 bị mất và nhờ ông T viết lại nên ông T nói không sao đâu đến ngày công chứng vợ chồng ông T ra ký. Sau đó, bà H1 gọi điện thoại nhiều lần nhờ ông T viết lại và ông H cũng gọi điện thoại nhờ ông T viết lại giấy đặt cọc nên hiện tại ông T có 02 giấy đặt cọc. Đến ngày 23/5/2021, bà H1 gọi điện thoại cho ông T xin lại tiền cọc của ông T và bà H2, nhưng ông T và bà H2 không đồng ý, đồng thời nói đã có giấy trích lục bản vẽ và xác nhận tình trạng bất động sản chỉ chờ ngày ra công chứng nữa thôi. Đến ngày 31/5/2021, ông Tài có nhắn tin cho ông H là đã hỏi bên bà H1 dùm là hôm nay đến ngày ra Văn phòng Công chứng ký 02 nền đất hay chưa. Sáng hôm đó, bà H2 cũng gọi điện cho ông T hỏi ông T đã liên hệ với bà H1 để đi công chứng hay chưa thì ông T nói đang chờ bên ông H trả lời và sẽ thông báo cho bà H2 sau (do khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Hà không có số điện thoại của bà H1). Và do ông T, bà H2 bán đất cùng người mua nên có thông tin gì thì ông T sẽ thông báo cho bà H2 biết. Khoảng 08 giờ 00 phút cùng ngày, ông Hòa gọi điện thoại cho ông Tài và nói ông T bớt cho bà H1 số tiền 50.000.000 đồng thì bà H1

sẽ đi công chứng thửa đất của ông T, còn thửa đất của bà H2 sẽ tính sau. Sau đó, bà H2 có xin số điện thoại và liên lạc vào số 0973.428636 nhưng không được. Một lúc sau, ông T gọi lại cho ông H nói chỉ bớt được 20.000.000 đồng thì bà H1 và ông H đồng ý. Bà H1 nói ông T gửi chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu để bà H1 đánh máy trước và hẹn 10 giờ 30 phút ra công chứng. Khoảng 10 giờ 30 phút, bà H1 không gọi cho ông T mà có điện thoại số 0976.606677 gọi cho ông T hẹn lại 13 giờ 30 phút ra công chứng. Trong thời gian này, bà H2 liên tục gọi điện cho ông T hỏi như thế nào rồi. Đến 13 giờ 30 phút, ông T đến Văn phòng Công chứng nhưng không thấy bà H1, ông T điện hỏi và được bà H1 cho biết có công việc bận đột xuất. Ông T cũng trả lời cho bà H2 biết là bà H1 không ghé Văn phòng Công chứng nên nói bà H2 khỏi ra. Khi về đến nhà, ông T có điện thoại cho chồng bà H1 nhưng máy bận, sau đó không liên hệ được. Bà H2 cũng không gọi điện thoại được cho bà H1. Sau đó, ông T và bà H2 nhiều lần nhắn tin, gọi điện thoại cho bà H1 nhưng cũng không nhận được phản hồi.

** Người làm chứng ông Nguyễn Tấn M trình bày:* ngày 25/4/2021, bà Đỗ Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2 yêu cầu ông M làm chứng việc ký hợp đồng đặt cọc để 02 bên chuyển nhượng thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Khi ký kết hợp đồng thì ngoài ông Nguyễn Tấn M còn có ông Phạm Minh H, nhưng ông H không ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Nội dung của hợp đồng đặt cọc là bà H2 chuyển nhượng thửa đất số 1352, tờ bản đồ 28 cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng, bà H1 đặt cọc trước 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 31/5/2021, các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H1 sẽ giao số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng cho bà H2. Tại thời điểm đặt cọc, ông M chứng kiến bà H1 đã giao cho bà H2 số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên có thỏa thuận miệng là đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 09 giờ 00 phút ngày 31/5/2021, ông M chở vợ chồng bà H1 đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L, nhưng không thấy bà H2 đến nên ra về. Khoảng 14 giờ cùng ngày, ông M và vợ chồng bà H1 quay lại thì gặp ông Phạm Minh H ghé qua, một lúc sau ông H bận về trước. Ông M và vợ chồng bà H chờ đến khi Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L hết giờ làm việc thì ra về.

** Người làm chứng ông Phạm Minh H trình bày:* ông Phạm Minh H ở gần nhà bà H2 và có biết việc bà H2 bán thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương nên giới thiệu cho bà H1. Ngày 25/4/2021, bà H2 và bà H1 đến nhà ông H để ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bà H2 sẽ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H1 với giá 1.500.000.000 đồng và đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L thì bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà H2 là 1.300.000.000 đồng. Ngày 31/5/2021, chồng bà H1 là ông K có gọi điện cho ông H là nhắn bà H2 đến Văn phòng Công chứng do vợ chồng bà H1 đã đến trước. Khoảng 13 giờ 30 phút, ông H ghé qua Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L thì gặp vợ chồng bà H1 và ông M. Đến khoảng 15 giờ 00 phút, ông H đi về trước. Khoảng 18 giờ 00 phút, bà H1 gọi điện cho ông H nói bà H2 không đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy L. Những ngày sau đó, vợ chồng bà H1 gọi điện và nhắn tin cho ông H yêu cầu ông H nhắn lại cho bà H2 là: một là phải bán đất cho bà H1, hai là phải trả tiền. Ông H có nói ông chỉ là người môi giới còn sự việc sau này tự các bên giải quyết.

** Ngoài ra, theo nội dung bản án sơ thẩm còn có người làm chứng là bà Phạm Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 3, khu phố 2, thị trấn T, huyện Bắc T, tỉnh Bình Dương trình bày:* khoảng 10 giờ 30 phút ngày 25/4/2021, bà H cùng em là ông Phạm

Quốc T có đến nhà ông H để nhận cọc đối với thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 1353, tờ bản đồ số 28 của bà H2, nhận cọc của bà H1. Bà H có chứng kiến việc các bên hẹn nhau ngày 31/5/2021 ra Văn phòng Công chứng M để giao dịch.

Tại Bản án số 37/2022/DS-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Hương với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa bà Đỗ Thị Thu H1 và bà Nguyễn Thị Thu H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 về việc yêu cầu bà H2 thanh toán số tiền 400.000.000 đồng, trong đó: 200.000.000 đồng là tiền cọc và 200.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Bà Nguyễn Thị Thu H2 được sở hữu số tiền 200.000.000 đồng mà bà Đỗ Thị Thu H1 đã đặt cọc vào ngày 25/4/2021.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Thu H1 phải chịu số tiền 10.300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai số 0004263 ngày 14/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà Đỗ Thị Thu H1 còn phải nộp tiếp số tiền 5.300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 20/7/2022, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét một cách khách quan, đánh giá chưa đúng lời khai của những người chứng kiến, dẫn đến thiệt hại quyền lợi của bà H1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình. Bị đơn và ông T vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Hai bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hương về việc buộc bị đơn bà H2 trả lại tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ. Bà H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ

để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H1 (gọi tắt là bà H1) được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Về nội dung vụ án, nhận thấy: hai bên đương sự đều thống nhất xác định sáng ngày 25/4/2021, bà Nguyễn Thị Thu H2 (gọi tắt là bà H2) đến nhà ông Phạm Minh H để ký “*Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” cho bà Đỗ Thị Thu H1. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận là bên A (bà H2) đồng ý bán cho bên B (bà H1) nhà - đất tại thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28 diện tích 389,9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY247103, sổ vào sổ CS16609 ngày 29/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H2 với tổng số tiền 1.500.000.000 đồng; “*bên B đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.300.000.000 đồng*”; “*thời hạn đặt cọc là kể từ ngày 25/4/2021 đến hết ngày 31/5/2021, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi làm thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*”; “*bên A chịu trách nhiệm ra đến phòng công chứng. Bên B chịu thuế phí sang tên*”. Cam kết chung: “*sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A... Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên*”. Hợp đồng có chữ ký, điểm chỉ của bà H2, bà H1 và người làm chứng ông Nguyễn Tấn M (bút lục 14) nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Xét đơn đề nghị trưng cầu giám định tài liệu chứng cứ của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn nêu ra, nhận thấy: theo lời trình bày của các đương sự thì việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa bà H1 với bà H2 chỉ có 05 người tham gia gồm: bà Đỗ Thị Thu H1, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Phạm Quốc T, ông Nguyễn Tấn M và ông Phạm Minh H. Việc bà Phạm Thị H làm bản tự khai trình bày có tham gia làm chứng việc hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng M là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, nhưng không lấy bản tự khai của bà H để làm căn cứ giải quyết vụ án nên việc người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu trưng cầu giám định tài liệu chứng cứ này là không cần thiết nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H1, nhận

thấy: theo như đã nêu tại mục [3] thì nội dung “*Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” ngày 25/4/2021, hai bên không thỏa thuận rõ ràng về thời gian ngày, giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ghi “*bên A chịu trách nhiệm ra đến phòng công chứng*”, nhưng không xác định rõ là ra đến phòng công chứng nào để ký hợp đồng. Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh T (chồng bà H) thì thửa đất số 1352, tờ bản đồ số 28, diện tích 389,9m² tọa lạc tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS16609 ngày 29/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H2 là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Hà nhưng hợp đồng đặt cọc không có sự tham gia của ông T. Do khi giao kết hợp đồng, các bên không quy định rõ thời gian, ngày giờ, địa điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến việc hợp đồng không thể thực hiện được nên vô hiệu, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về hai bên đương sự nên theo quy định tại các Điều 123, 131, 328, 407 của Bộ luật Dân sự và điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, cần buộc bị đơn bà H2 phải trả lại cho nguyên đơn bà H1 số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng; việc nguyên đơn bà H1 yêu cầu bị đơn bà H2 phải phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn bà H1 từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là không đúng. Riêng số tiền huê hồng 25.000.000 đồng mà bà H2 giao cho ông Phạm Minh H theo như lời trình bày của bà H2 tại phiên tòa phúc thẩm, sẽ được Tòa án xem xét, giải quyết trong trường hợp bà H2 có yêu cầu.

[6] Từ những phân tích trên và lập luận nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H1 để sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn bà H1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 123, 131, 328, 407 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 4 và khoản 5 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H1. Sửa Bản án số 37/2022/DS-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Hương đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/4/2021 giữa bên bán (bên A) bà Nguyễn Thị Thu H2 với bên mua (bên B) bà Đỗ Thị Thu H1 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H2 phải trả lại cho bà Đỗ Thị Thu H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu H1 với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H2 về việc đòi bà Nguyễn Thị Thu H2 phải phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Thu H1 phải chịu 10.000.000 đồng đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004263 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà Đỗ Thị Thu H1 còn phải nộp số tiền 5.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Thu H2 phải chịu 10.300.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đỗ Thị Thu H1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu H1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011919 ngày 03/8/2022.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa LD, HSVA.

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

Nguyễn Đắc Cường

