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

Bản án số: 336/2023/DS-PT
Ngày 22-8-2023
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 Văn Tài;
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Ông Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 261/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Thân Ngọc M, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973; địa chỉ: số A, tổ A, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số nhà E đường H, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1942 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953; cùng địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Trần Diễm T, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: số D, đường D, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/3/2022). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố P, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thanh H: Bà Dương Trần Diễm T, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố H, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: số D đường D, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/6/2022), có mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Thân Ngọc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Thân Ngọc M trình bày:*

Ngày 20/11/2020, giữa ông M với ông Nguyễn Văn M2 và bà Nguyễn Thị B có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất theo Giấy chứng nhận số 00187 do UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn M2 ngày 03/6/1999 với giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m^2 với tổng diện tích 9.030m^2. Theo thỏa thuận thống nhất ông M đã đặt cọc 02 lần:

Lần 1: ngày 20/11/2020, ông M đặt cọc số tiền 450.000.000 đồng.

Lần 2: ngày 09/12/2020, ông M đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng.

Do giá đất lên nên ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và đề nghị bồi thường cho ông M số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông M không đồng ý. Đến ngày 03/02/2021, ông M gặp bà Nguyễn Thanh H (là con của ông M2 và bà B) để thương lượng về việc trả cọc và bồi thường cọc nhưng không thành nên ông M chỉ nhận lại số tiền đặt cọc là 1.450.000.000 đồng, tiền phạt cọc ông M2 và bà B chưa thanh toán cho ông M.

Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B bồi thường cho ông M số tiền 2.900.000.000 đồng là tiền phạt cọc theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: ông Thân Ngọc M yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B bồi thường số tiền 1.450.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông M không đồng ý do việc hủy hợp đồng là lỗi của bị đơn.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H, ông M không đồng ý.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn M1 trình bày:*

Ông Thân Ngọc M với ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2020.

Ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B có nhận tiền cọc từ ông Thân Ngọc M, cụ thể: ngày 09/12/2020, ông M1 và bà B có nhận của ông Thân Ngọc M số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, không nhận thêm khoảng tiền nào khác.

Đối với số tiền 450.000.000 đồng, đây là tiền bà H giao cho ông M theo yêu cầu của ông M.

Số tiền 1.450.000.000 đồng là tiền của bà H giao cho ông M vào ngày 03/2/2021.

Việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Thân Ngọc M với ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B là do lỗi của của ông M do không chịu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả cho ông M:

+ Ông M không thực hiện việc tiếp tục thanh toán cho ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng đặt cọc là 450.000.000 đồng và số tiền thanh toán là 1.050.000.000 đồng.

+ Ông M không gặp gia đình ông M1 và bà B để làm thủ chuyển nhượng, mà còn nộp đơn tố giác tại C (nay là thành phố) Tân Uyên đối với ông M1 và bà B.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Bị đơn đã có yêu cầu phản tố: yêu cầu ông Thân Ngọc M hoàn trả cho ông M1 và bà B số tiền 1.000.000.000 đồng do ông M vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H do bà Dương Trần Diễm T là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 09/12/2020, theo yêu cầu của ông M, bà H có ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc nội dung "Hôm nay ngày 09/12/2020, tôi Nguyễn Văn M2 có nhận của anh Thân Ngọc M tiền cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và đưa ông M2 ký tên phía dưới (Ông M2 đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông M). Sau đó, ông M yêu cầu bà H ký tên chỗ người làm chứng trong hợp đồng.

Khi gia đình biết ông M1 và bà B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M gia đình không đồng ý (cụ thể là các chị của bà H). Bà H thông báo cho ông M về việc không chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc, ông M yêu cầu bà H phải trả cho ông M số tiền 3.400.000.000 đồng. Bà H không có tiền, thỏa thuận với ông M không thành.

Do lo sợ ảnh hưởng đến sức khỏe của ông M1 và bà B nên vào ngày 03/2/2021, theo lời hẹn của ông M, bà H đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (B1) – Chi nhánh T1 giao cho ông M số tiền 1.450.000.000 đồng. Trong đó, 1.000.000.000 đồng là tiền cọc mà ông M giao cho ông M1 ngày 09/12/2020 bà H đã gửi giúp ông M1 gửi vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (B1) – Chi nhánh T1 và 450.000.000 đồng là tiền mặt của bà H.

Vì vậy, bà H có yêu cầu độc lập yêu cầu ông M trả lại cho bà H số tiền 450.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thanh phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thân Ngọc M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2020 giữa ông Thân Ngọc M với ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Thân Ngọc M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B bồi thường số tiền 1.450.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) là tiền phạt cọc.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu ông Thân Ngọc M thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Thân Ngọc M thanh toán số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn ông Thân Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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: Ông M thuộc đối tượng sản xuất nông nghiệp và các thửa đất trên hợp đồng đặt cọc đã được chỉnh lý sang tên ông M1, bà B nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa có căn cứ, cần thay đổi cách tuyên: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc.

Ông M xác định trên hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất số 195 nhưng ông M1 lại cho rằng không đặt cọc thửa 195. Trên hợp đồng lại thể hiện thỏa thuận đặt cọc cả thửa 195, nếu tính tổng diện tích bao gồm thửa

195 thì diện tích nhiều hơn 9030m2 ghi trên hợp đồng nên việc thỏa thuận là không rõ ràng về số thửa, diện tích đặt cọc; ông M cam kết thanh toán số tiền đặt cọc đợt 2 là 1.050.000.000đ nhưng chỉ giao 1.000.000.000đ là không đúng thỏa thuận. nên ông M có một phần lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông M là có căn cứ.

Ông M thuộc đối tượng sản xuất nông nghiệp và các thửa đất trên hợp đồng đặt cọc đã được chỉnh lý sang tên ông M1, bà B nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa có căn cứ, cần thay đổi cách tuyên: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc.

Ông M xác định trên hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất số 195 nhưng ông M1 lại cho rằng không đặt cọc thửa 195. Trên hợp đồng lại thể hiện thỏa thuận đặt cọc cả thửa 195, nếu tính tổng diện tích bao gồm thửa 195 thì diện tích nhiều hơn 9030m2 ghi trên hợp đồng nên việc thỏa thuận là không rõ ràng về số thửa, diện tích đặt cọc; ông M cam kết thanh toán số tiền đặt cọc đợt 2 là 1.050.000.000đ nhưng chỉ giao 1.000.000.000đ là không đúng thỏa thuận. nên ông M có một phần lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông M là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 thể hiện có 2 đợt giao tiền là 1.450.000.000đ. Nên lời trình bày của ông M1, bà H là không nhận số tiền 450.000.000đ trong tổng số 1.450.000.000đ là không có căn cứ. Bà H cho rằng ngày 03/02/2021, trong số tiền 1.450.000.000đ có 450.000.000đ là tiền của bà H nên bà H yêu cầu ông M hoàn trả lại cho bà H là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, bà H vẫn có quyền khởi kiện ông M1, bà B trong vụ kiện khác.

Ông M thuộc đối tượng sản xuất nông nghiệp và các thửa đất trên hợp đồng đặt cọc đã được chỉnh lý sang tên ông M1, bà B nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Nhưng bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa có căn cứ, cần thay đổi cách tuyên: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc.

Ông M xác định trên hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất số 195 nhưng ông M1 lại cho rằng không đặt cọc thửa 195. Trên hợp đồng lại thể hiện thỏa thuận đặt cọc cả thửa 195, nếu tính tổng diện tích bao gồm thửa 195 thì diện tích nhiều hơn 9030m2 ghi trên hợp đồng nên việc thỏa thuận là không rõ ràng về số thửa, diện tích đặt cọc; ông M cam kết thanh toán số tiền đặt cọc đợt 2 là 1.050.000.000đ nhưng chỉ giao 1.000.000.000đ là không đúng thỏa thuận. nên ông M có một phần lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông M là có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2020 thể hiện có 2 đợt giao tiền là 1.450.000.000đ. Nên lời trình bày của ông M1, bà H là không nhận số tiền 450.000.000đ trong tổng số 1.450.000.000đ là không có căn cứ. Bà H cho rằng ngày 03/02/2021, trong số tiền 1.450.000.000đ có 450.000.000đ là tiền của bà H nên bà H yêu cầu ông M hoàn trả lại cho bà H là không có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, bà H vẫn có quyền khởi kiện ông M1, bà B trong vụ kiện khác.

Kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa án về cách tuyên: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn ông Thân Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Thân Ngọc M khởi kiện ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bồi thường số tiền 1.450.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B phản tố yêu cầu nguyên đơn ông Thân Ngọc M trả lại cho ông M1, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H yêu cầu ông M trả lại số tiền 450.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo: tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự, thể hiện ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị B (ông M1 và bà B là vợ chồng) được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00187 QSDĐ/TU ngày 03/6/1990, diện tích 19.369m^2 thuộc các thửa 195 tờ bản đồ số 16, thửa 566, 572, 573, 574, 575, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 585, 658, 659, 660 thuộc tờ bản đồ số 7, xã (nay là phường) P, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (chỉnh lý đứng tên ông M1, bà B ngày 15/6/2010).

Ngày 20/11/2020, ông Nguyễn Văn M1 và bà Nguyễn Thị B (bên A) lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Thân Ngọc M (bên B) diện tích đất 9.030m^2 thuộc các thửa 195 (từ 566 đến 572 đến 660), tờ bản đồ số 7, giá chuyển nhượng 1.100.000 đồng/mét. Hai bên thỏa thuận tiền đặt cọc đợt 01 là

450.000.000 đồng, lần 02 sau 15 đến 20 ngày thanh toán 1.050.000.000 đồng; số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi bên bán hoàn thành thủ tục công chứng; nếu bên A (bên chuyển nhượng) thực hiện không đúng thì bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc từ bên B (bên nhận chuyển nhượng), cụ thể số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); nếu bên B (bên nhận chuyển nhượng) thực hiện không đúng ngày thì xem như đơn phương hủy bỏ thỏa thuận này và chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bên A. Bên bán chịu trách nhiệm hoàn toàn về việc chuyển nhượng và bảo đảm tài sản không bị tranh chấp, không bị kê biên. Hợp đồng đặt cọc được vợ chồng ông M1, bà B và ông M ký tên, in dấu vân tay, có bà Nguyễn Thanh H (con của ông M1, bà B) chứng kiến.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng ông M1, bà B chuyển nhượng cho ông M, bao gồm thửa đất 195 và các thửa đất nông nghiệp. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày hai bên đặt cọc nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất nông nghiệp từ 566 đến 660; không có thửa đất 195 (có đất thổ cư). Lời trình bày của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là mâu thuẫn nhau về các thửa đất nhận chuyển nhượng.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Thân Ngọc M đã đặt cọc cho ông M1, bà B số tiền đợt 01 ngày 20/11/2020 (ngày ký hợp đồng đặt cọc) số tiền là 450.000.000 đồng; đến ngày 09/12/2020, ông M đặt cọc tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng, do ông M1 ký nhận.

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai nguyên đơn cho rằng, lý do hai bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do giá các thửa đất chuyển nhượng tăng cao nên ngày 03/02/2021, bị đơn ông M1, bà B gọi cho nguyên đơn ông M trả lại tiền cọc.

Tại Biên bản làm việc ngày 14/4/2022 (bút lục 50) người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Dương Trần Diễm T trình bày ông M1, bà B có nhận của ông M số tiền 1.000.000.000 đồng, ngoài ra không nhận thêm số tiền nào khác. Ông M không thực hiện tiếp hợp đồng là lỗi ông M; ông M chưa thanh toán cho ông M1, bà B số tiền đặt cọc đợt 01 là 450.000.000 đồng và đợt 02 là 1.050.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 17/6/2022 (bút lục 59), bà Nguyễn Thanh H và tại Biên bản hòa giải ngày 05/7/2022, người đại diện hợp pháp của bà H (là bà T) trình bày: ngày 09/12/2020, ông M giao cho ông M1, bà B số tiền 1.000.000.000 đồng, ngoài ra không nhận số tiền nào khác, ông M yêu cầu bà H ký tên làm chứng. Do bà H và các chị em không đồng ý việc chuyển nhượng đất cho ông M nên ông M yêu cầu bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà H nghĩ ông M1, bà B đã nhận của ông M số tiền 1.450.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nên bà H đồng ý trả lại cho ông M số tiền 1.450.000.000 đồng sau khi ông M nộp đơn tố giác ông M1 tại Công an thành phố C, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, chứng cứ tại hồ sơ và sự thừa nhận của bà H thể hiện khi ông M1 nhận số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 09/12/2020 của ông M thì có mặt bà H, tại trang thứ 02 Hợp đồng đặt cọc có ghi dòng chữ *"Hôm nay ngày 09/12/2020, tôi là Nguyễn Văn M1 có nhận của anh Thân Ngọc M* ***thêm*** *số tiền cọc, số tiền là 1.000.000.000 (1 tỷ đồng)"* (bút lục 08). Bà Nguyễn Thanh H (con của ông M1) thừa nhận dòng chữ này do bà H viết và ông M1 ký tên phía dưới. Tài liệu này có nội dung "*có nhận của anh Thân Ngọc M* ***thêm*** *số tiền cọc*" đã chứng minh ông M1 đã nhận tiền lần trước nay mới nhận thêm tiền lần hai.

Về lỗi là không thực hiện tiếp hợp đồng, người đại diện của ông M1, bà B cho rằng là do ông Thân Ngọc M không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của ông M, tuy nhiên bị đơn không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng. Ngược lại, theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ông M đã thực hiện đúng nghĩa vụ đặt cọc lần thứ nhất 450.000.000 đồng vào ngày 20/11/2020 và giao thêm 1.000.000.000 đồng đặt cọc vào ngày 09/12/2020 là đúng trong hạn 20 ngày theo thỏa thuận.

Tại Biên bản làm việc ngày 21/6/2022, bà T (đại diện của ông M1, bà B và bà H) trình bày *"Khi gia đình biết ông M1 và bà B có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M thì gia đình (các chị của bà H) không đồng ý, thì bà H thông báo cho ông M, ông M yêu cầu bà H phải trả 3.400.000.000 đồng, bà H không có tiền nên thỏa thuận với ông M không thành. Sau đó bà H nhận được giấy mời của Công an thị xã C mời ông Nguyễn Văn M1 đến Công an thị xã C để làm việc về đơn tố giác của ông Thân Ngọc M. Do lo sợ và ảnh hưởng sức khỏe của ông M1 và bà B nên ngày 03/02/2021, tại Ngân hàng B1 chi nhánh T1 giao cho ông M số tiền 1.450.000.000 đồng. Trong đó 1.000.000.000 đồng là tiền cọc mà ông M giao cho ông M1 ngày 09/12/2020, bà H đã gửi giúp cho ông M1 gửi vào Ngân hàng B1 - Chi nhánh T1, số tiền 450.000.000 đồng là tiền riêng của bà H.*

Tuy nhiên, tại đơn phản tố ngày 09/3/2022 của ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Thân Ngọc M trả lại cho ông M1, bà B số tiền 1.450.000.000 đồng do ông M vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 46). Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn phản tố của ông M1, bà B.

Đến ngày 07/6/2022, bà Nguyễn Thanh H nộp đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu nguyên đơn ông Thân Ngọc M trả lại số tiền 450.000.000 đồng trong số tiền 1.450.000.000 đồng mà bà H giao cho ông M ngày 03/02/2021.

Ngày 22/6/2022, ông M1, bà B rút lại một phần yêu cầu phản tố (rút lại phần không yêu cầu ông M trả số tiền 450.000.000 đồng do bà H đã có yêu cầu độc lập).

Tại phiên tòa ngày 20/6/2023, nguyên đơn trình bày do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng không trả tiền cọc cho nguyên đơn nên nguyên đơn nộp đơn tố cáo bị đơn tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C, từ đó bị đơn mới thương lượng trả tiền cho nguyên đơn, còn tiền phạt chưa bồi thường. Tòa án cấp phúc thẩm ngừng phiên tòa và gửi văn bản đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C yêu cầu cung cấp thông tin về việc tố cáo của nguyên đơn. Ngày 14/8/2013, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C cung cấp cho tòa án có nội dung là qua rà soát sổ, dữ liệu lưu về việc giải quyết đơn thư của công dân, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C không thụ lý đơn của ông Thân Ngọc M đối với ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị B.

Ngoài ra, tại tài liệu là "Biên bản giao nhận tiền" lập ngày 03/02/2021 (bút lục 07) do nguyên đơn nộp có việc xóa chữ "hanh toán kết thúc", còn "Biên bản giao nhận tiền" lập ngày 03/02/2021 (bút lục 70) do bị đơn nộp được xóa chữ "Người giao tiền" và viết thêm dòng chữ "Người giao tiền: Nguyễn Thanh H là con của ông…"

Với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, không thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng hay văn phòng công chứng nào nên không thể thực hiện được; việc ông M thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc sau khi ông M đã tố giác ông M1, bà B tại Công an thành phố C, nhưng tại Công an thành phố C thì bà H và ông M gặp nhau chứ không có ông M1, bà B. Tại đây ông M và bà H (con của ông M1, bà B) tự thỏa thuận miệng với nhau về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, không có sự thỏa thuận thống nhất của ông M1, bà B về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Như vậy, giữa ông M với ông M1, bà B chưa có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Lỗi không tiếp tục được hợp đồng do lỗi của hai bên khi xác lập hợp đồng đặc cọc không cụ thể, rõ ràng về các thửa đất chuyển nhượng, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, về thời gian cũng như tổ chức nào thực hiện việc chứng thực hợp đồng, là lỗi ngang nhau nên các bên không có nghĩa vụ bồi thường cho nhau. Ông M1, bà B có nghĩa vụ trả lại cho ông M số tiền cọc là 1.450.000.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ngày 03/02/2021, ông M đã nhận lại số tiền đặt cọc 1.450.000.000 đồng từ bà H giao. Bà H thay ông M1, bà B giao số tiền đặt cọc 1.450.000.000 đồng cho ông M được thể hiện tại 'Biên bản giao nhận tiền" ngày 03/02/2021 (bút lục 07, 70). Bà H cho rằng, trong số tiền 1.450.000.000 đồng giao cho ông M, có số tiền 450.000.000 đồng của riêng bà H thì bà H có quyền khởi kiện ông M1, bà B tại một vụ án khác. Do dó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do nguyên đơn ông Thân Ngọc M không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là nhận định chủ quan, không phù hợp pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H.

[4] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[5] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông ông Thân Ngọc M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Thân Ngọc M và bà Nguyễn Thanh H, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 600.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu tiền số … ngày… và số … ngày…của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài