

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 205/2024/DS-PT

Ngày 11-4-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy - 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 4 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 478/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88A/2023/DS-ST ngày 18/8/2023 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 66/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Huỳnh Thảo N, sinh năm 1994; địa chỉ : thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có mặt

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2024), có mặt

- **Bị đơn:**

+ Bà Lê Thị N1, sinh năm 1975; địa chỉ: số A (số C), khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1978. Địa chỉ: số A, tổ B, khu phố B, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2022), có mặt

+ Dương Thị Quỳnh A, sinh năm 2004 ; địa chỉ: số A (số C), khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1945; địa chỉ: xóm A, thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Hải Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà H, đường số G, khu nhà ở Đường S, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt

3. Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1989; địa chỉ: số E N, Phường D, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Lưu Vĩ P, sinh năm 1994; địa chỉ: số B, N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị N1, bà Dương Thị Quỳnh A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/7/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Huỳnh Thảo N và đại diện hợp pháp của bà N là ông Đỗ Tiến D thống nhất trình bày: Do bà Lê Huỳnh Thảo N làm việc tại Ngân hàng TMCP Q1 là đơn vị nhận thế chấp quyền sử dụng đất 191,2m² thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 1AB-2, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207271, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H 02527 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2007 cho ông Dương Văn G nên bà N biết ông G và bà N1 thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay của ông Lê Văn L, tổng số tiền vay (hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng) của ông L thời điểm tất toán là 3.100.000.000 đồng. Vào đầu năm 2022, khoản vay của ông L đã quá hạn và chuyển qua xử lý nợ vì vậy ông G muốn chuyển nhượng tài sản là nhà, đất để xử lý khoản nợ nên thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N. Bà N trao đổi thống nhất với ông G, bà N1 giá chuyển nhượng 4.800.000.000 đồng (bốn tỷ tám trăm triệu đồng) và các bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 (mẫu hợp đồng đặt cọc ghi là năm 2021, mẫu hợp đồng đặt cọc là do ông G đưa cho bà N), hợp đồng đặt cọc có chữ ký, dấu vân tay của của bên A (bên bán) là ông G. Khi ký hợp đồng đặt cọc có mặt ông G, bà N1 (vợ ông G), ông L, bà N và ông Q (chồng bà N).

Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì ngày 17/01/2022 ông Q chuyển vào số tài khoản 646704060032832, Ngân hàng TMCP Q1 của ông L với số tiền 240.827.282 đồng; ngày 18/01/2022, bà N chuyển vào tài khoản 103005389622 Ngân hàng TMCP C của ông G với số tiền 159.172.718 đồng. Ngày 20/01/2022, bà N đã thanh toán tiền cho ông G bằng hình thức chuyển khoản số tài khoản 646704060032832, Ngân hàng TMCP Q1 của ông L với số tiền 2.958.900.000 đồng (trong đó 258.9000.000 đồng là do ông L nhờ người chuyển khoản dùm vào tài khoản của bà N và bà N chuyển khoản trả lại vào

cùng ngày 20/01/2022). Tổng số tiền bà N đã thanh toán cho ông G sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc là 3.100.000.000 đồng. Cùng ngày 20/01/2022, ông G và bà N1 đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông P để ông P thực hiện việc xóa thế chấp, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định vị trí đất ở và ông G đã giao cho bà N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, vì ông G, bà N1 đã ủy quyền cho ông V để thực hiện trích đo, trích sổ.... để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Tại Văn phòng C1 ngày 20/01/2022 ông G đã ký giấy xác nhận nhận đủ số tiền 3.100.000.000 đồng của bà N, số tiền còn lại bà N phải thanh toán cho ông G là 1.700.000.000 đồng.

Ngày 25/02/2022, ông P đã thực hiện công việc của người được ông G và bà N1 ủy quyền đó là ký hợp đồng đo đạc trước khi các bên thực hiện ký chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, sáng ngày 02/3/2022, nhân viên đo đạc đã tiến hành đo đạc thửa đất các bên thỏa thuận đặt cọc nhưng do chưa có đủ người ký liên ranh nên không xuất bản vẽ theo hợp đồng đã ký kết, sau đó ông G chết thì bà N1 không hợp tác nên không tiến hành các thủ tục tiếp theo để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Từ khi ông G chết, bà N nhiều lần liên lạc với bà N1 để các bên tiếp tục thực hiện thủ tục để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà N1 không hợp tác.

Giữa các bên không có văn bản thỏa thuận riêng về việc sẽ thanh toán tiền đặt cọc vào số tài khoản của ông L để thanh toán nợ cho ông L nhưng thời điểm đó ông L đang nợ tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ phải xử lý tài sản thế chấp của ông G cho ông L và hợp đồng đặt cọc cũng ghi rõ là chuyển vào tài khoản để thu hồi nợ mà thời điểm đó có ông L có nợ đến hạn phải thanh toán.

Giữa bà N và ông G chỉ có 01 giao dịch duy nhất là hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 (hợp đồng ghi là năm 2021), giữa các bên không có giao dịch vay, mượn tài sản hay chuyển nhượng tài sản nào khác. Giữa bà N và ông L không có bất cứ giao dịch vay mượn hay chuyển nhượng nào.

Về quan hệ nhân thân của ông G: bà N biết ông G có mẹ là bà Nguyễn Thị T1 hiện sinh sống ngoài bắc, ông G có vợ là bà Lê Thị N1 và 01 người con là Dương Thị Quỳnh A.

Nay, bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 17/02/2021 (thực tế là năm 2022) giữa ông G với bà N, yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông G gồm bà Nguyễn Thị T1, bà Lê Thị N1 và Dương Thị Quỳnh A phải trả số tiền mà ông G đã nhận của bà N 3.100.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông G để lại. Bà N đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông G khi những người này trả hết tiền cho bà N.

Tại phiên tòa bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông G bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn d chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất là 10%/1 năm, thời gian tính từ ngày 20/01/2022 đến ngày xét xử 28/8/2023 là 19 tháng với số tiền 488.870.000 đồng.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của các bị đơn ông **Lê Quốc T2**, bà **Võ Thị Thanh H** thống nhất trình bày: Bà **Lê Thị N1** là vợ ông **Dương Văn G** có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện D (nay là phường D, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận kết hôn số 55/2005, quyển số 01 ngày 08/4/2005. Trước khi kết hôn thì ông **G** và bà **N1** chung sống với nhau từ năm 2002.

Trong quá trình chung sống ông **G** và bà **N1** có 01 con chung tên **Dương Thị Quỳnh A**, sinh ngày 22/10/2004, ông **G** có mẹ là bà **Nguyễn Thị T1**, còn cha ông **G** đã chết nhưng không biết họ tên và thời điểm chết. Ông **Dương Văn G** chết ngày 11/3/2022, không để lại di chúc.

Đối với căn nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 1AB-2 tọa lạc số 113 (số cũ **C**), đường T khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương hiện nay bà **N1** và bà **A** đang sinh sống, do ông **G** đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp ngày 22/10/2007 trong thời kỳ hôn nhân của ông **G** và bà **N1**.

Bà **N1** và bà **A** không biết bà **N** là ai và cũng chưa từng gặp bà **N** để thỏa thuận, trao đổi về giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất. Bà **N1**, bà **A** cũng chưa bao giờ nghe ông **G** trao đổi về việc có thỏa thuận, giao dịch với bà **N** liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà hiện nay đang tranh chấp.

Trước khi ông **G** chết thì bà **N1** được ông **G** nói ra Phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền làm giấy tờ đất là “*Cập nhật cái nhà lên sổ đất*” (nguyên văn câu nói của bà **N1**), bà **N1** đã cùng với ông **G** ký hợp đồng ủy quyền cho ông **P**, tuy nhiên nội dung của hợp đồng ủy quyền như thế nào bà **N1** không đọc. Ông **P** đã thực hiện việc ủy quyền như thế nào bà **N1**, bà **A** không biết, bà **N1** và ông **G** đã đưa cho ông **P** 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đưa trước hay sau khi ký hợp đồng ủy quyền với ông **P** thì bà **N1** và bà **A** không biết. Đến nay bà **N1** chưa nhận được lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông **L** là em trai của bà **N1** sống cách nhà bà **N1** khoảng 02 km, tuy nhiên địa chỉ cụ thể thì bà **N1** và bà **A** không biết, từ khi ông **G** chết đến nay bà **N1**, bà **A** không liên lạc với ông **L**.

Thời điểm khi ông **G** còn sống thì quyền sử dụng đất được bà **N1** và ông **G** thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 1.900.000.000 đồng cho ông **L** từ năm 2018. Tuy nhiên, đến đầu năm 2022 ông **L** đã tắt toán khoản vay và ông **G** đã nhận lại sổ đỏ và đưa lại cho ông **P** tại Văn phòng C2 ký hợp đồng ủy quyền với ông **P**. Còn số tiền ở đâu ông **L** tắt t khoản vay thì bà **N1** và bà **A** không biết.

Việc ông **G** có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 17/01/2021 và xác nhận tại giấy nhận cọc với bà **N** hay không thì bà **N1**, bà **A** không biết vì không được nghe ông **G** nói và không chứng kiến việc thỏa thuận này nên không biết các văn bản này có nội dung như thế nào. Không phải chữ ký của ông **G** tại Hợp

đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 17/01/2021, không phải chữ ký, chữ viết của ông **G** tại giấy nhận cọc với bà **N**. Tại Hợp đồng đặt cọc và giấy xác nhận nhận tiền cọc là chữ của bà **N** viết và chữ ký tại giấy nhận cọc cách xa so với chữ viết nên không biết thời điểm ký là thời điểm nào, có việc nguy tạo hợp đồng đặt cọc và giấy nhận tiền cọc.

Trong thời gian từ tháng 02/2022 đến thời điểm ông **G** chết, ông **G** không đem tiền về, cũng không sắm sửa tài sản trong gia đình. Sau khi ông **G** chết bà **N1** có sao kê tài khoản của ông **G** thì chỉ có 9.000.000 đồng. Ông **G** có 01 tài khoản tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần C** số tài khoản 103005389622.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà **N** về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/02/2021 giữa ông **G** và bà **N** thì các bị đơn đồng ý mà nguyên đơn yêu cầu người thừa kế của ông **G** phải trả số tiền đặt cọc 3.100.000.000 đồng thì các bị đơn không đồng ý, vì ông **G**, bà **N1** không nhận khoản tiền nào từ bà **N**. Khi ký hợp đồng thế chấp thì bà **N1** chỉ biết ông **L** có khoản vay là 1.900.000.000 đồng, phía nguyên đơn khai mâu thuẫn về thời gian và số tiền thanh toán cho ông **G**. Việc bà **N** đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính đứng tên ông **G** là bất hợp pháp nên yêu cầu bà **N** phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế của ông **G** gồm bà **Nguyễn Thị T1**, bà **Lê Thị N1**, **Dương Thị Quỳnh A**.

Các bị đơn không yêu cầu giải quyết hợp đồng ủy quyền giữa ông **G**, bà **N1** cho ông **P**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại bản bản tự khai ngày 05/12/2022 bà **T1** có ý kiến:* Bà **T1** là mẹ đẻ của ông **G**, ông **G** chết ngày 11/3/2022, trước khi chết ông **G** không để lại di chúc. Cha ông **G** là ông **Dương Văn T3** chết tháng 12/2014. Vợ ông **G** là bà **Lê Thị N1**, ông **G** có 01 người con là cháu **Dương Thị Quỳnh A**. Ông **L** là em vợ của ông **G**, căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất là của ông **Dương Văn T4** đã mua và xây dựng nhà, sau khi ông **T4** mất giao lại cho ông **G** trông coi và sinh sống. Việc thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông **G** và chị **N** thì bà **T1** không biết, việc giao nhận tiền giữa ông **G** và chị **N** thì bà **T1** không biết. Bà **T1** không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Xuân Q** trình bày:* Ông **Q** xác định số tiền đặt cọc của bà **N** đối với ông **G** là tiền riêng của bà **N**, không phải tài sản chung của vợ chồng. Vào ngày 17/01/2022 ông **Q** chuyển khoản dùm bà **N** số tiền 240.0827.282 đồng vào tài khoản của ông **L** để thanh toán tiền đặt cọc. Thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lê Huỳnh Thảo N**.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn L**:* Đã được Tòa án triệu tập để lấy lời khai, cung cấp chứng cứ liên quan đến vụ án nhưng ông **Lê Văn L** không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người làm chứng ông **Lưu Vĩ P** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, lời khai trong quá trình tố tụng trình bày: Ông **P** là đồng nghiệp của bà **N** và thường xuyên nhận ủy quyền để làm thủ tục pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất. Bà **N**, ông **G** và bà **N1** có trao đổi nhờ ông **P** nhận ủy quyền làm các thủ tục pháp lý đối với quyền sử dụng đất 191,2m² thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 1AB-2, tọa lạc tại **kh. phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207271. Chiều, tối ngày 17/01/2022, ông **P** đi cùng bà **N** đến nhà ông **G** và bà **N1** để ký hợp đồng đặt cọc, ông **P** chỉ đứng ở ngoài mà không trực tiếp chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc của các bên, không được đọc hợp đồng đặt cọc nhưng ông **P** biết quyền sử dụng đất đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông **L** và ông **L** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng nên chuyển qua xử lý nợ.

Ngày 20/01/2022, tại **Văn Phòng C1**, ông **G** và bà **N1** ký hợp đồng ủy quyền cho ông **P** thực hiện các thủ tục xóa thế chấp, đo đạc, trích lục bản vẽ đối với thửa đất. Thực hiện công việc được ủy quyền, ngày 25/02/2022, ông **P** đã ký hợp đồng tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** để tiến hành đo đạc thửa đất, sáng ngày 02/3/2022, nhân viên đo đạc đã tiến hành đo đạc thửa đất, ông **P** là người thực hiện thủ tục để ký giáp ranh, còn 01 nhà chưa ký liên ranh nên không xuất bản vẽ theo hợp đồng đã ký kết, sau đó ông **G** chết hợp đồng ủy quyền đương nhiên chấm dứt nên ông **P** không tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền nữa. Ông **V** không biết việc thanh toán tiền đặt cọc giữa bà **N** với ông **G**.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88A/DS- ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 17 tháng 01 năm 2022 (hợp đồng ghi năm 2021) giữa ông **Dương Văn G** với bà **Lê Huỳnh Thảo N**.

Buộc bà **Lê Thị N1**, **Dương Thị Quỳnh A** và bà **Nguyễn Thị T1** phải trả cho bà **Lê Huỳnh Thảo N** số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản do ông **Dương Văn G** để lại.

Buộc bà **Lê Huỳnh Thảo N** phải trả lại cho bà **Lê Thị N1**, bà **Nguyễn Thị T1** và **Dương Thị Quỳnh A** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207271, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ H 02527 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là **thành phố D**), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2007 cho ông **Dương Văn G**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2023 bị đơn bà **Dương Thị Quỳnh A** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ngày 31/8/2023 bị đơn bà **Lê Thị N1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và ngày 19/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Xuân Q, người làm chứng ông Lưu Vĩ P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 17/01/2022 (hợp đồng ghi năm 2021), bà N và ông G ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bên A (bên bán), ông G đồng ý bán nhà cho bên B (bên mua) bà N căn nhà diện tích 191,2m² thuộc thửa 620, tờ bản đồ số 1AB-2, tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207271 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2007 với giá 4.800.000.000 đồng, theo thỏa thuận phải đặt cọc lần 01 ngày 17/01/2022 số tiền 400.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản, lần 02 ngày 19/01/2022 (hoặc ngày 20/01/2022) hai bên đến ngân hàng giải ngân cho ông G để rút hồ sơ tại Ngân hàng V2, thanh toán số tiền 2.600.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng để thu nợ và hai bên ký chuyển nhượng tại Văn phòng C1, lần 03 thì Ngân hàng sẽ mở giải tỏa số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông G sau khi sổ sang tên cho bà N.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà N đã chuyển vào tài khoản của ông L và ông G số tiền 3.100.000.000 đồng, đồng thời ông G xác nhận tại “Giấy nhận cọc” là bà N đã thanh toán số tiền 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng), số tiền còn lại phải thanh toán 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Bị đơn không thừa nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông G và bà N, không biết việc ông G có thỏa thuận đặt cọc với bà N, không thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay của ông G tại hợp đồng đặt cọc và “Giấy nhận cọc” mà bị đơn cho rằng giao dịch đặt cọc giữa ông G với bà N là giả tạo cho giao dịch vay tiền giữa ông L và bà N.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến thu thập tài liệu là bản chính hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 17/01/2021 có chữ ký, dấu vân tay của ông G và giấy nhận cọc có chữ viết, chữ ký của ông G, mẫu so sánh là hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C1, phiếu yêu cầu xóa đăng ký và phiếu yêu cầu đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót được ký tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q1 để tiến hành giám định. Tại Kết luận giám định số 1877/KL-KTHS, ngày 20/3/2023, của Viện Khoa học kỹ thuật hình sự Thành phố H kết luận: dấu vân tay bên trái dưới mục “Bên A” mang họ tên G trên hợp

đồng đặt cọc mua bán nhà đề ngày 17/01/2021 so với dấu vân tay bên trái dưới mục “Bên A” mang họ tên ông Dương Văn G trên hợp đồng ủy quyền lập ngày 20/01/2022 tại Văn phòng C1 là dấu vân tay cùng một người; dấu vân tay bên phải dưới mục “Bên A” mang họ tên Dương Văn G trên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đề ngày 17/01/2021 bị mờ nhòe, không thể hiện được hình chung và các đặc điểm riêng nên không đủ yếu tố giám định. Tại Kết luận giám định số 1877/1/KL-KTHS, ngày 04/4/2023, của Viện Khoa học kỹ thuật hình sự Thành phố H kết luận: chữ ký, chữ viết đứng tên Dương Văn G dưới nội dung “Một tỷ bảy trăm triệu đồng” trên tài liệu A2 và chữ ký đứng tên Dương Văn G dưới mục “Bên A” trên tài liệu A1 so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Dương Văn G trên các tài liệu ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người viết, ký ra. Đồng thời Căn cứ vào lịch sử giao dịch tài khoản của ông L, ông G và bà N thể hiện vào các ngày 17/01/2022, 18/01/2022 và 20/01/2022 bà N và ông Nguyễn Xuân Q (chuyển dùm cho bà N) đã chuyển khoản vào tài khoản của ông L và ông G số tiền 13.358.900.000 đồng, trong đó 258.900.000 đồng ngày 20/01/2022 bà N chuyển khoản dùm vào tài khoản của ông L nên số tiền của bà N thực tế chuyển cho ông L và ông G 3.100.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản đều ghi là chuyển khoản là “chuyen tien coc nha thua dat 620 tbd 1AB-2 khu pho Thong nhat di an...”. Mặc dù tại hợp đồng đặt cọc không ghi cụ thể việc thanh toán tiền cọc sẽ được chuyển tiền vào tài khoản của ông L, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thanh toán tiền là “hai bên ra ngân hàng giải ngân cho ông G rút hồ sơ tại ngân hàng V2, thanh toán 2.600.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng để thu nợ”, thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G đang thế chấp để đảm bảo khoản vay cho ông L, đồng thời đại diện theo ủy quyền của các bị đơn đều xác nhận thời điểm tháng 01/2022 thì ông G và bà N1 không khoản nợ nào đến hạn thu hồi và không vay mượn tiền của tổ chức tín dụng nào. Lời khai của bà N về số tiền thanh toán phù hợp với lịch sử giao dịch tiền của ông L, bà N, ông G và phù hợp với số tiền được ghi nhận tại Giấy nhận tiền cọc mà ông G đã ký với bà N, vì vậy có căn cứ xác định số tiền đặt cọc bà N đã thanh toán cho ông G 3.100.000.000 đồng.

Căn cứ vào lời khai người làm chứng ông P xác định: Ông P ký hợp đồng nhận ủy quyền từ bà N1, ông G để thực hiện các thủ tục đo đạc, xóa thế chấp, chuyển mục đích sử dụng đối với thửa đất mà ông G đã ký hợp đồng đặt cọc với bà N. Ông P đã thực hiện việc liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai để đo đạc diện tích đất tranh chấp, đã có phiếu hẹn lấy kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lời khai của ông P phù hợp với Biên nhận hồ sơ và trả kết quả, phù hợp với biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và phù hợp với lời khai của bà N vì vậy có căn cứ xác định bà N1 biết mục đích khi ký hợp đồng ủy quyền cho ông V1 và bà N1 biết việc ông G có việc ký hợp đồng đặt cọc giữa ông G và bà N.

Phía bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa ông G với bà N là giả tạo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà N không thừa nhận giữa ông L với bà N có hợp đồng vay mượn tiền, trong toàn bộ quá trình tố tụng ông

L không có bất cứ văn bản nào xác nhận giữa ông **L** với bà **N** có giao dịch vay mượn tiền.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ xác định ông **G** có ký hợp đồng đặt cọc với bà **N** vào ngày 17/01/2022 (hợp đồng ghi 2021) và tổng số tiền bà **N** thanh toán 3.100.000.000 đồng. Ông **G** đã chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **G** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **N** nên căn cứ vào Điều 423 Bộ luật Dân sự có căn cứ cấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2022 giữa ông **G** và bà **N**.

Giải quyết của hậu quả hợp đồng bị hủy bỏ: Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định về hậu quả khi hủy bỏ hợp đồng như sau “*các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”. Bà **N** thừa nhận đã nhận 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 207271, do UBND huyện **D** (nay là thành phố **D**), tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2007 của ông **G** nên phải hoàn trả lại cho những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **G**.

Theo trích lục khai tử thu thập được từ Ủy ban nhân dân phường **D** xác định ngày chết của ông **Dương Văn G** là 11/3/2022, các đương sự xác định ông **G** chết không để lại di chúc. Cha ruột của **G** là ông **Dương Văn T3** chết tháng 12/2014. Những người thừa kế theo pháp luật hàng thừa kế thứ nhất của ông **G** gồm có mẹ ruột là bà **Nguyễn Thị T1**, vợ là bà **Lê Thị N1** và con là **Dương Thị Quỳnh A**. Căn cứ Điều 614 của Bộ Luật Dân sự quy định: “*Kể từ thời điểm mở thừa kế, những người thừa kế có các quyền, nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”. Thời điểm mở thừa kế là ngày 11/3/2022, ông **G** chết còn để lại nghĩa vụ tài sản là khoản tiền cọc đã nhận của bà **N** nay hợp đồng bị hủy bỏ nên những người thừa kế của ông **G** có nghĩa vụ phải trả cho bà **N** số tiền ông **G** đã nhận 3.100.000.000 đồng (ba tỷ một trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản do ông **G** để lại theo quy định của Điều 615 Bộ luật Dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà **N** yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông **G** bồi thường thiệt hại cho bà **Nguyễn d** chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với mức lãi suất là 10%/1 năm, thời gian tính từ ngày 20/01/2022 đến ngày xét xử là 19 tháng số tiền 488.870.000 đồng nhưng yêu cầu khởi kiện bổ sung vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu vì trong toàn bộ quá trình tố tụng trước đây nguyên đơn không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một số tiền cụ thể chưa được đóng tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu này.

Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Lê Thị N1**, bà **Dương Thị Quỳnh A** phải nộp theo quy định pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

Nguyễn Thị T1 là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị N1**, bà **Dương Thị Quỳnh A** và người có quyền lợi, nghĩa vụ bà **Nguyễn Thị T1**.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88A/DS-ST ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị N1** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0006763 ngày 11/9/2023 (do bà **Dương Thị Quỳnh A** nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Dương Thị Quỳnh A** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0006764 ngày 11/9/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Bà **Nguyễn Thị T1** là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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 thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp