

Bản án số: 84/2024/DS-PT

Ngày: 24/01/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Võ Thị Kim Thương

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 596/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5845/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 367/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Kim H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A L, khu phố A, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà H:

Ông Huỳnh Công M, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số E ấp E, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoặc ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1997. Địa chỉ thường trú: ấp V, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- *Bị đơn:* Bà Ninh Thị Thanh H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Phan A, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Số T T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Nhật T, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng :

1. Ông Phạm Tuấn K, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số B P, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Ngọc Ú, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị Kim H trình bày:

Bà với bà H1 không có là quan hệ bà con gì, chỉ quen biết vì có làm ăn mua bán đất thông qua giới thiệu của người tên B, bà H là người có nhu cầu mua đất còn bà H1 có nhu cầu bán đất.

Ngày 22/03/2022 bà H với bà H1 có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung bà H mua diện tích 19.823,8m² thửa số 19, tờ bản đồ số 84 tại xã L, huyện C với giá 600.000.000 đồng/1000m², bà đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian đặt cọc 60 ngày từ ngày 22/3/2022 đến 22/5/2022, các bên có thỏa thuận khác là chuyển khoản tiền đặt cọc vào tài khoản S của ông Phạm Tuấn K. Hợp đồng đặt cọc lập tại nhà bà H1 ở Quận H, khi lập xong hai bên cùng ký tên và 2 người khác chứng kiến là ông Phạm Tuấn K (con trai bà H1) và Trần Ngọc Ú là người làm chứng cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được lập thành 2 bản mỗi bên giữ một bản. Khi đặt cọc bà H giao tiền mặt cho bà H1 1.500.000.000 đồng còn 500.000.000 đồng bà chuyển khoản vào tài khoản ông K là con trai bà H1. Khi chưa đến hạn đặt cọc là ngày 22/5/2023, bà H nghe thông tin bà H1 bán phần đất đã nhận tiền cọc của bà cho bà Nguyễn Thị Thanh V. Sau khi bà phát hiện bà H1 công chứng nhận tiền cọc cùng diện tích đất đã nhận cọc của bà cho bà V thì bà H1 né tránh không nói chuyện với bà nên bà khởi kiện tại Tòa án. Bà xác định bà đã giao đủ có đủ số tiền 2.000.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc trong đó chuyển khoản 500.000.000 đồng qua số tài khoản ông Phạm Tuấn K và 1.500.000.000 tiền mặt đưa trực tiếp cho bà H1, khi bà đưa đủ tiền thì bà H1 và ông K mới đồng ý ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022. Chữ ký trên hợp đồng đặt cọc phần bên nhận đặt cọc là chữ viết và chữ ký của bà H1, Hợp đồng đặt cọc có 01 bản gốc duy nhất do bà giữ. Hiện nay diện tích đất trên vẫn do bà H1 quản lý sử dụng, bà không biết hiện nay bà H1 có bán cho ai khác không. Do bà H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc khi chưa đến hạn đặt cọc đã nhận tiền cọc từ người khác nên bà yêu cầu bà H1 trả lại cho bà số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đã nhận và bồi thường số tiền tương đương tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng bà yêu cầu bà H1 trả cho bà là 4.000.000.000 đồng. Bà H xác định số tiền đặt cọc mua đất là tiền riêng của bà không liên quan đến ai, bà và chồng bà ly hôn đã lâu.

Bị đơn bà H1 trình bày:

Ngày 22/3/2022, bà với bà H có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung hợp đồng đúng như bà H trình bày, các bên có thỏa thuận hình thức giao nhận là

chuyển khoản tiền đặt cọc vào tài khoản S của ông Phạm Tuấn K. Hợp đồng đặt cọc lập tại khu vực phía trước nhà bà tại Quận H, khi ký hợp đồng có bà H, bà H1 cùng ký tên và 2 người khác chứng kiến là ông Phạm Tuấn K (con trai bà H1) và Trần Ngọc Ú cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được lập thành 01 bản gốc, bà H1 giữ bản sao. Sau khi ký hợp đồng xong bà H có chuyển vào số tài khoản S của ông Phạm Tuấn K số tiền 500.000.000 đồng, sau đó bên bà H1 tiếp tục đợi đến hạn đặt cọc nhưng bà H vẫn không liên hệ giao đủ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc đã ký. Đến khoảng tháng 7/2022, trong tin nhắn zalo bà H1 có nói bà H nếu không mua đất thì sẽ mất cọc ý nghĩa là hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực từ tháng 5/2022 nếu bà H không mua đất với giá cũ thì sẽ mất tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Bà H1 xác nhận không có nhận số tiền 2.000.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc mà chỉ nhận 500.000.000 đồng từ bà H thông qua chuyển khoản số tài khoản ông Phạm Tuấn K. Chữ ký trên hợp đồng đặt cọc phần bên nhận đặt cọc là chữ viết và chữ ký của bà H1. Diện tích đất đó chỉ đứng tên bà H1 không có liên quan ai khác, chồng bà H1 đã mất năm 2018. Do bà H không đưa đủ số tiền đặt cọc như thoả thuận nên ngày 29/4/2022 bà H1 nhận cọc khác đối với diện tích đất trên từ bà V.

Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H, lý do bà H chỉ giao cho bà số tiền 500.000.000 đồng không đúng số tiền đặt cọc và lỗi không thực hiện hợp đồng do bà H nên bà H đương nhiên chịu mất tiền cọc theo như hợp đồng đặt cọc đã ký.

Người làm chứng ông Phạm Tuấn K trình bày: Ông là con trai bà H1, ông thống nhất với lời trình bày của bà H1, ông xác định ngày bà H và bà H1 ký hợp đồng đặt cọc bà H chỉ chuyển khoản vào tài khoản của ông số tiền 500.000.000 đồng hoàn toàn không đưa tiền mặt 1.500.000.000 đồng như bà H trình bày.

Người làm chứng ông Trần Ngọc Ú trình bày: Ông là người sống gần diện tích đất trên tại L, ông không có bà con gì với bà H, bà H1, ông biết việc bà H và bà H1 thoả thuận mua bán diện tích đất trên. Ngày 22/03/2022, bà H với bà H1 có thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc nội dung và hình thức giao nhận tiền cọc đúng như hai bên trình bày. Hợp đồng đặt cọc lập tại nhà bà H1 ở Quận H, khi lập xong hai bên cùng ký tên, ông và ông Phạm Tuấn K (con trai bà H1) chứng kiến và cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được lập thành 01 bản, bà H giữ bản gốc, bà H1 nhận bản sao. Khi đặt cọc bà H giao tiền mặt cho bà H1 1.500.000.000 đồng còn 500.000.000 đồng bà H chuyển khoản vào tài khoản ông K là con trai bà H1. Sau khi nhận đủ tiền, các bên ký hợp đồng đặt cọc, ông chứng kiến toàn bộ sự việc như đã trình bày.

Các bên thống nhất yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/3/2022 giữa bà H với bà H1.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn có yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu bà H1 trả lại cho bà H số tiền là 13.177.260.000 đồng là tổng giá trị chuyển nhượng diện tích đất trên. Hội đồng xét xử nhận thấy việc yêu cầu bổ sung khởi kiện của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và yêu cầu khởi kiện bổ sung chưa được thụ lý, chưa được giải quyết trong phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, đồng thời yêu cầu khởi kiện ban đầu

của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc còn yêu cầu bổ sung tại phiên toà về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một vụ việc khác vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210, Điều 243, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm 7 Mục IV Giải đáp 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên toà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bà Phan Thị Kim H. Buộc bà Ninh Thị Thanh H1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/3/2023 giữa bà Phan Thị Kim H và bà Ninh Thị Thanh H1 đối với diện tích 19.823,8m² thửa số 19, tờ bản đồ số 84 tại xã L, huyện C.

2. Về án phí:

Bà Phan Thị Kim H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) bà H đã tạm nộp theo biên lai thu số AA/2021/0045960 ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, bà H có nghĩa vụ nộp thêm 1.000.000 (Một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Ninh Thị Thanh H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 19/9/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ ban hành Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị đối với bản án nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 19/01/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn P nộp đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu thập chứng cứ là bản chính sao kê tài khoản của ông Huỳnh Tuấn K1 vào ngày 22/3/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị.

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn P trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng. Cụ thể, không đưa bà Nguyễn Thị Thanh V - người đặt cọc cho bà H1 và ông Trần Văn B1 – người

môi giới đất cho bà H mua đất của bà H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ không tổng đạt văn bản tố tụng liên quan đến việc mở phiên tòa xét xử sơ thẩm cho nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn. Xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến sai sót trong đường lối giải quyết vụ án, ngoài quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc cần xác định thêm quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn đã giao đủ số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bị đơn nhưng bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, ngoài ra bị đơn có lỗi khi tiếp tục nhận tiền cọc của bà V. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn phát hiện thửa đất nguyên đơn đã đặt cọc chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng do diện tích thực tế không đúng với thông tin trong giấy chứng nhận cấp cho bị đơn. Tòa án sơ thẩm áp dụng sai pháp luật, nhận định lỗi của bị đơn nhưng lại áp dụng Điều 423 về việc hủy bỏ hợp đồng và không buộc bị đơn phải bồi thường cọc làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Đối với quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ nội dung nêu trong quyết định này. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền cọc và bồi thường cọc tổng cộng là 4 tỷ đồng. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoặc hợp đồng đặt cọc bị tuyên hủy hoặc vô hiệu thì buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 13.117.260.000 đồng.

Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Nhật T trình bày: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn, bị đơn tiếp tục nhận cọc của bà V do có sự đồng ý của nguyên đơn, hai bên có thỏa thuận về việc bị đơn không phải trả cọc và bồi thường cọc, nguyên đơn được hưởng chênh lệch giá trị chuyển nhượng của 2 hợp đồng. Hiện nay, bà V đã khởi kiện bị đơn và Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ đang giải quyết vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Thanh V và bà Ninh Thị Thanh H1. Do đó, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn trả 500.000.000 đồng cho nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng – ông Trần Ngọc Ú trình bày: Ông chứng kiến việc ký hợp đồng và giao nhận số tiền 1.500.000.000 đồng giữa bà H và bà H1 tại nhà bà H1, hai bên không lập biên bản giao nhận tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện thủ tục, trình tự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phan A có đơn xin xét xử vắng mặt. Người làm chứng ông Phạm Tuấn K có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[1.2]. Xét ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về việc Tòa án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc và bồi thường cọc với tổng số tiền 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 22/3/2023. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc bà H1 trả lại cho bà H số tiền là 13.177.260.000 đồng là tổng giá trị chuyển nhượng diện tích đất; tuy nhiên, yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, chưa được cấp sơ thẩm thụ lý, nguyên đơn chỉ đưa ra tại phiên tòa sơ thẩm nên không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng quy định của pháp luật, không có việc xác định thiếu quan hệ tranh chấp như nguyên đơn trình bày.

Giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn, bà Nguyễn Thị Thanh V không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án, hiện bà V đã khởi kiện bị đơn và Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ đang giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà V và bị đơn. Theo nguyên đơn trình bày, ông Trần Văn B1 là người nhận tiền môi giới đất, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không trình bày về nội dung này, không đưa ra tài liệu chứng cứ chứng minh ông B1 nhận tiền môi giới, cũng không bên nào yêu cầu ông B1 trả lại tiền môi giới, không yêu cầu Tòa án đưa bà V và ông B1 tham gia tố tụng trong vụ án. Do vậy, xác định ông B1 và bà V không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại bút lục 94, 95 thể hiện Tòa án sơ thẩm có tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho nguyên đơn. Tại phiên tòa xét xử vụ án lần thứ nhất ngày 28/7/2023, Hội đồng xét xử sơ thẩm hoãn phiên tòa do nguyên đơn vắng mặt. Phiên tòa xét xử vụ án lần thứ 2 ngày 28/8/2023 và ngày

05/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt để trình bày quan điểm và bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn. Do đó, xác định nguyên đơn đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng và đã có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền lợi cho mình.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 22/3/2022, bà H và bà H1 cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc với nội dung sau: Bà H1 đồng ý chuyển quyền sử dụng diện tích 19.823,8m² thửa số 19, tờ bản đồ số 84 tại xã L, huyện C cho bà H, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng/1000m²; bà H đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 22/3/2022 đến 22/5/2022, hai bên có thỏa thuận khác là tiền chuyển khoản vào số tài khoản S của ông Phạm Tuấn K. Hợp đồng đặt cọc có nội dung cam kết chung là trường hợp bà H không tiến hành mua thì sẽ chịu mất số tiền cọc, ngược lại nếu bà H1 không chuyển nhượng tài sản cho bà H thì phải bồi thường gấp đôi số tiền bà H đã đặt cọc cho bà.

Khi thực hiện hợp đồng, bà H1 thừa nhận chỉ nhận số tiền đặt cọc của bà H là 500.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản S của con bà là ông Phạm Tuấn K, nội dung này cũng thể hiện tại bản chính bản sao kê tài khoản này của ông K do Tòa án đã thu thập. Bà H cho rằng ngoài số tiền chuyển khoản nêu trên, bà H còn giao trực tiếp 1.500.000.000 đồng tiền mặt cho bà H1 nhưng không có biên bản giao nhận tiền, cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngoài lời khai của người làm chứng là ông Ú; tuy nhiên lời khai của ông Ú không phù hợp với các chứng cứ khác trong vụ án. Do đó, có cơ sở cho rằng bà H mới chỉ giao cho bà H1 số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

[2.2] Theo nguyên đơn trình bày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn phát hiện thửa đất nguyên đơn đã đặt cọc chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng do diện tích thực tế không đúng với thông tin trong giấy chứng nhận cấp cho bị đơn. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng tính theo diện tích thực tế. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh thửa đất không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc đáp ứng đủ điều kiện và nội dung theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Xét tại hợp đồng đặt cọc do bà H giữ và nộp cho Tòa án, mặt sau có ghi:

Khi bán đất xong cho Chị V.

Tôi nhận đủ số tiền như đã ký với chị H số tiền là 12 tỷ chẵn

Các khoản còn lại là của Chị H, các chi phí chị H chịu.

TPHCM ngày 10/5/2022

Bên dưới có ký và ghi họ tên Ninh Thị Thanh H1.

Tại hợp đồng đặt cọc do bà Hà g và nộp cho Tòa án, mặt sau có ghi:

Mọi hình thức giấy tờ cô H chịu hết

Mọi chi phí có bồi thường cọc gì cô H chịu hết

Chị H1 không chịu trách nhiệm về mọi mặt cọc

Bên dưới có ký và ghi họ tên Phan Thị Kim H.

Bà H1 thừa nhận có viết và ký tên vào mặt sau hợp đồng đặt cọc do bà H giữ với nội dung nêu trên. Tại biên bản phiên tòa cấp sơ thẩm (bút lục 128) và biên bản đối chất thể hiện nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có ghi nội dung nêu trên vào mặt sau hợp đồng đặt cọc do bà Hà g.

Các nội dung ghi tay của bà H và bà H1 đều được ghi ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc, điều này thể hiện những nội dung này đều liên quan đến hợp đồng đặt cọc do hai bên ký kết. Căn cứ vào nội dung viết tại mặt sau của 2 hợp đồng đặt cọc do hai bên giữ và lời khai của bà H tại biên bản đối chất, lời khai của bà H1 có cơ sở nhận định bà H biết và đồng ý việc bà H1 nhận đặt cọc của bà V trước thời điểm ngày 22/5/2022 là thời điểm bà H phải giao đủ tiền cọc cho bà H1. Ngoài ra, hai bên còn có thỏa thuận bà H đồng ý để bà H1 ký nhận cọc của bà V để chuyển nhượng đất cho bà V; các khoản còn lại tức là khoản tiền chênh lệch giữa giá bán của bà H1 cho bà V với giá bán đất của bà H1 cho bà H thì bà H được nhận, việc hưởng tiền chênh lệch cũng được bà H thừa nhận tại biên bản đối chất, các khoản thuế phí liên quan đến việc chuyển nhượng từ bà H1 cho bà V thì bà H chịu.

Nội dung viết tay của bà H thể hiện bà H không yêu cầu bà H1 bồi thường cọc, cũng không yêu cầu bà H1 phải có trách nhiệm gì đối với số tiền cọc bà H đã giao cho bà H1. Nội dung này phù hợp với lời khai của bị đơn và người làm chứng là ông K về thỏa thuận giữa hai bên, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bản án sơ thẩm nhận định bà H chỉ giao số tiền cọc 500.000.000 đồng cho bà H1, nhận định có thỏa thuận giữa hai bên về việc không phạt cọc nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2 tỷ đồng là có cơ sở. Tuy nhận định bà H đồng ý cho bà H1 nhận cọc của bà V nhưng bản án sơ thẩm cho rằng bà H1 có lỗi khi nhận cọc của bà V nên buộc bà H1 trả 500.000.000 đồng cho bà H là mâu thuẫn, không phù hợp. Thực tế bà H có biết, đồng ý để bà H1 nhận cọc của bà V và bà H hưởng chênh lệch giá bán. Ngoài ra, bà H còn không yêu cầu bà H1 trả cọc theo như nội dung bà viết tay tại mặt sau hợp đồng đặt cọc do bà Hà g. Với thỏa thuận nêu trên đồng nghĩa với việc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

[2.4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu trong trường hợp tuyên vô hiệu hoặc hủy hợp đồng đặt cọc thì buộc bị đơn bà H1 trả cho nguyên đơn số tiền 13.117.260.000 đồng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn chưa được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, có cơ sở để không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 2 tỷ đồng và bồi thường cọc 2 tỷ đồng. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Xét không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cần Giờ, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DSST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Kim H về việc buộc bị đơn bà Ninh Thị Thanh H1 phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền bồi thường cọc 2.000.000.000 đồng.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 22/3/2023 giữa bà Phan Thị Kim H và bà Ninh Thị Thanh H1.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị Kim H phải chịu án phí sơ thẩm là 112.000.000 đồng (một trăm mười hai triệu đồng), khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu đồng) bà H đã tạm nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0045960 ngày 17 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, bà H có nghĩa vụ nộp thêm 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà Ninh Thị Thanh H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0046439 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho

ông Trần Nhật T nộp thay bà H1 là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0046436 ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao;
- VKSND TP . HCM;
- Cục THA DS TP . HCM;
- Chi cục THA DS huyện Cần Giờ;
- TAND huyện Cần Giờ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (T/20).

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

Vũ Thị Thu Hương