

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 105/2021/DS-PT
Ngày 22-4-2021
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa 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.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 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 55/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường L, Phường A, Quận A, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; địa chỉ: Số A, đường số A, tổ A, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2019), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số A, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Thanh H, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ: Số A, đường H, phường Đ, Quận A, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A: Ông Nguyễn Hữu N, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; địa chỉ: Số A, đường H, phường Đ, Quận A, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 402/UQ-TGD.20 ngày 26/8/2020), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1962; địa chỉ: Số A, tổ A, khu phố A, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Anh Đ: Ông Vũ Thanh H, sinh năm 1993; địa chỉ: Số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2020), có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Phan Hoàng A, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố H, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Hữu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn V trình bày:

Ông Huỳnh Hữu P là chủ sử dụng phần đất có diện tích 195m², thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10; tài sản trên đất là căn nhà cấp III, số tầng 07, có diện tích xây dựng 164,57m², diện tích sàn 1.321,12m², kết cấu móng cọc ép, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch ceramic, mái bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ867027, số vào sổ CH01299 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24/5/2011 mang tên ông Huỳnh Hữu P. Nhà đất tọa lạc tại số A, Đại lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 10/5/2018, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Huỳnh Hữu P ký kết giấy biên nhận đặt cọc có nội dung ông P đồng ý chuyển nhượng cho bà H toàn bộ thửa đất nêu trên và căn nhà trên đất với giá chuyển nhượng là 40.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

+ Lần thứ nhất: Bà H đặt cọc cho ông P số tiền 1.000.000.000 đồng, đến hết ngày 20/5/2018, giao tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng.

+ Lần thứ 2: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 20/6/2018 bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 36.000.000.000 đồng cho ông P.

Thực hiện theo giấy biên nhận đặt cọc đã ký kết, bà H giao cho ông P tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng, cụ thể: Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc giao 1.000.000.000 đồng; ngày 19/5/2018, giao tiếp 2.000.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc bà H giao cho ông P là tài sản riêng của cá nhân bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P thông báo cho bà H biết tài sản hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được thế chấp tại ngân hàng, ông P không cho biết đã thế chấp tại ngân hàng nào và cam kết sẽ giải chấp, tiến hành các thủ tục để ngày

20/6/2018, ông P ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Tuy nhiên, ông P đã không thực hiện các thủ tục như cam kết.

Nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Giấy biên nhận đặt cọc lập ngày 10/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Huỳnh Hữu P bị vô hiệu; buộc ông Huỳnh Hữu P hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bà Hạnh không yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai đề ngày 20/5/2020 của bị đơn ông Huỳnh Hữu P và quá trình tố tụng, ông Vũ Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2018, bà Nguyễn Thị Kim H chủ động liên hệ ông Huỳnh Hữu P để thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số A, Đại lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 10/5/2018, bà H biết rất rõ bất động sản tại số A, Đại lộ B của ông P đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh B. Do đó, ông P và bà H thỏa thuận bà H sẽ đặt cọc cho ông P một số tiền trong thời hạn 40 ngày để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian đặt cọc, bà H lập thủ tục vay tiền ngân hàng để thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho ông P.

Sau khi lập giấy biên nhận đặt cọc, bà H đã giao cho ông P tổng số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, giao tiền làm 02 lần:

+ Lần thứ nhất vào ngày 10/5/2018 là 1.000.000.000 đồng.

+ Lần thứ hai vào ngày 19/05/2018 là 2.000.000.000 đồng.

Đồng thời, bà H lập hồ sơ vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh B để nhận chuyển nhượng bất động sản nêu trên. Tuy nhiên, khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần A - Chi nhánh B tiến hành xét duyệt, thẩm định đã không chấp nhận hồ sơ của bà H vay tiền để nhận chuyển nhượng nhà đất.

Đến thời gian hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bà H đã thông báo với ông P việc bà đang lập hồ sơ vay tiền tại Ngân hàng A, Công ty Tài chính H để thanh toán cho ông P. Khi nào ngân hàng đồng ý cho vay thì hai bên tiến hành ký kết hợp đồng công chứng. Nhưng hồ sơ của bà H không đủ điều kiện để vay tiền nhận chuyển nhượng nhà đất tại ngân hàng, điều này đã được xác nhận bởi hai ngân hàng. Ông P nhiều lần liên hệ bằng điện thoại yêu cầu bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không nghe điện thoại.

Nay bị đơn xác định Giấy biên nhận đặt cọc ngày 10/5/2018 giữa ông P và bà H có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do nguyên đơn là bên có lỗi làm giao dịch chuyển nhượng không thể thực hiện nên nguyên đơn phải bị mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ do ông Vũ Thanh H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Anh Đ là vợ của ông Huỳnh Hữu P. Bà Đ thống nhất với ý kiến trình bày của ông P, không có ý kiến gì thêm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (do ông Nguyễn Hữu N đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B với ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ có ký kết Hợp đồng tín dụng số 2150/15/TD/V.4 ngày 30/6/2015 cùng các hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung có nội dung: Số tiền vay 25.000.000.000 đồng, thời hạn vay 168 tháng, lãi suất vay theo hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, hai bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 151/12/TC/V.4 ngày 19/9/2012 cùng các hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD867027, số vào sổ CH01299 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24/5/2011 mang tên ông Huỳnh Hữu P. Hợp đồng thế chấp đã được Phòng Công chứng số A tỉnh Bình Dương chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 25.000.000.000 đồng cho ông P, bà Đ. Hiện nay, ông P, bà Đ vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng thế chấp "...Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, bên bảo đảm không được bán, trao đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho mượn, cho thuê, góp vốn tài sản bảo đảm hoặc dùng tài sản bảo đảm để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các nghĩa vụ khác khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được đồng ý bằng văn bản của ABBANK...". Phía ngân hàng cũng không có bất kỳ văn bản nào đồng ý cho ông P, bà Đ thực hiện giao dịch nhận tiền cọc để thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang thế chấp hợp pháp tại ngân hàng cho bà Nguyễn Thị Kim H. Do đó, ngân hàng vẫn được ưu tiên thanh toán trong mọi trường hợp.

Người làm chứng ông Phan Hoàng A trình bày:

Ông A hiện đang công tác tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B. Ngân hàng có tiếp cận thông tin vay vốn của bà Nguyễn Thị Kim H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Hữu P. Bà H và ông Phước thỏa thuận đặt cọc với nhau và có nhờ ông A tư vấn vay vốn, vì tài sản chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Bà H đề nghị ngân hàng định giá tài sản và hỗ trợ bà vay số tiền trên 20.000.000.000 đồng. Nhưng sau khi biết kết quả định giá tài sản là 15.000.000.000 đồng thì bà H không liên lạc với ngân hàng. Ông A xác định khi thỏa thuận đặt cọc với ông P thì bà H đã biết tài sản chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H đối với bị đơn ông Huỳnh Hữu P về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/5/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H và bị đơn ông Huỳnh Hữu P bị vô hiệu.

- Buộc bị đơn ông Huỳnh Hữu P có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2020, bị đơn ông Huỳnh Hữu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ là ông Vũ Thanh H vẫn giữ 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 quan điểm:

- 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: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng, tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thì tài sản thỏa thuận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần A. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không thiện chí thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần A đã thỏa thuận cho bà H vay tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận ba bên; ngân hàng cũng không cung cấp được chứng cứ là đồng ý cho ông P ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản đang thế chấp, người làm chứng thì không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là đúng. Tại thời điểm mà hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2018, ông P không có động thái xóa thế chấp vì theo quy định pháp luật thì tài sản đang thế chấp không được ký chuyển nhượng nên việc thỏa thuận ngày 20/6/2018, giữa bà H và ông P là không thực hiện được. Lỗi chính dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do ông P. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng là có căn cứ, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Ngày 10/5/2018, ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Kim H ký giấy biên nhận đặt cọc, theo nội dung đặt cọc ông P chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất có diện tích 195m², thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại số A, Đại lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp III, số tầng 07, có diện tích xây dựng 164,57m², diện tích sàn 1.321,12 m², kết

cầu móng cọc ép; cột, đà, sàn bê tông cốt thép; tường gạch; nền gạch ceramic; mái bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ867027, số vào sổ CH01299 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 24/5/2011 mang tên ông Huỳnh Hữu P với giá chuyển nhượng là 40.000.000.000 đồng. Phương thức thanh toán thành 02 đợt như sau:

+ Lần thứ nhất: Bà H đặt cọc cho ông Phước số tiền 1.000.000.000 đồng, đến hết ngày 20/5/2018, giao tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng.

+ Lần thứ 2: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 20/6/2018, bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại 36.000.000.000 đồng cho ông P.

Bà H đã giao cho ông P số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà H cho rằng khi ký giao dịch đặt cọc, ông P không thông báo cho bà H biết tài sản hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, ông P mới cho biết đã thế chấp tại ngân hàng và cam kết sẽ giải chấp, tiến hành các thủ tục để ngày 20/6/2018, ông P ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà H nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Giấy biên nhận đặt cọc lập ngày 10/5/2018 giữa bà Nguyễn Thị Kim H và ông Huỳnh Hữu P bị vô hiệu; buộc ông Huỳnh Hữu P hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng.

Ông P cho rằng bà H biết rõ quyền sử dụng đất và tài sản của ông P đang được thế chấp tại ngân hàng, mục đích của giấy nhận cọc là để đảm bảo các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2018, số tiền đặt cọc 02 bên thỏa thuận là 4.000.000.000 đồng, bà H vẫn chưa thực hiện xong việc đặt cọc. Việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là do lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải mất cọc.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo thỏa thuận tại Biên bản giao nhận đặt cọc ngày 10/5/2018 thể hiện nội dung “*Lần thứ nhất: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn) đến hết ngày 20/5/2018 đưa tiếp 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng chẵn)*”. Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận trên thì số tiền đặt cọc chỉ là 1.000.000.000 đồng, số tiền 3.000.000.000 đồng giao ngày 20/5/2018, là số tiền chuyển nhượng mà không phải là đặt cọc nên lời trình bày của bị đơn cho rằng số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng và cho rằng nguyên đơn chưa thực hiện xong việc đặt cọc là không đúng với thỏa thuận tại hợp đồng đã giao kết.

[2.2] Tại thời điểm bà H và ông P ký giao dịch đặt cọc thì quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nêu trên đã được ông Huỳnh Hữu P, bà Nguyễn Thị Anh Đ đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông P, bà Đ tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần A (theo Hợp đồng tín dụng số 2150/15/TD/V.4 ngày 30/6/2015; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 151/12/TC/V.4 ngày 19/9/2012 cùng các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ thành phố T theo đúng quy định pháp luật. Theo nội dung của các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần A – Chi nhánh B với ông P, bà Đ thì “...*Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực, bên bảo đảm không được bán,*

trao đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho mượn, cho thuê, góp vốn tài sản bảo đảm hoặc dùng tài sản bảo đảm để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh cho các nghĩa vụ khác khi chưa có biện pháp bảo đảm khác thay thế và chưa được đồng ý bằng văn bản của ABBANK...". Tại biên nhận đặt cọc các bên hoàn toàn không có thỏa thuận nào ghi nhận tình trạng tài sản các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện đang thế chấp nên ông P cho rằng bà H biết và đồng ý nhận ký giao dịch đặt cọc là không có căn cứ. Ông P cho rằng có thỏa thuận giữa ông P và bà H với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần A về việc ngân hàng sẽ cho bà H vay tiền để thực hiện việc chuyển nhượng vào ngày 20/6/2018 nhưng bà H không thừa nhận và ông P không đưa ra được chứng cứ chứng minh có thỏa thuận như ông P trình bày. Người làm chứng cho rằng bà H có gặp ngân hàng để tư vấn sử dụng chính tài sản thỏa thuận chuyển nhượng để vay ngân hàng nhưng bà H không thừa nhận và người làm chứng không chứng minh được lời khai của mình là đúng. Mặt khác, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, số tiền lần thứ 2 là 36.000.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng ngày 20/6/2018. Tuy nhiên, tại thời điểm ngày 20/6/2018, thì tài sản hai bên thỏa thuận thế chấp vẫn chưa được ông P đăng ký xóa thế chấp nên việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 20/6/2018, là không thể thực hiện được, ông P cho rằng việc ông P ký hợp đồng đặt cọc không vi phạm hợp đồng đã ký với ngân hàng nhưng ngân hàng không có bất kỳ văn bản nào đồng ý để ông P ký chuyển nhượng tài sản thế chấp vào ngày 20/6/2018. Ông P cho rằng bà H không thiện chí thực hiện hợp đồng nên bà H phải mất số tiền cọc trong khi tài sản mà ông P thỏa thuận chuyển nhượng lại đang được ông P thế chấp tại ngân hàng, ông P không có bất kỳ động thái nào để đăng ký xóa thế chấp hoặc liên hệ ngân hàng trao đổi để được sự đồng ý của ngân hàng bằng văn bản để ký chuyển nhượng vào ngày 20/6/2018, nên lỗi trong trường hợp này thuộc về ông P. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp giao dịch đặt cọc ngày 10/5/2018 vô hiệu và buộc ông Huỳnh Hữu P hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ không được chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Hữu P là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 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 nên ông P được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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 kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Hữu P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu P được miễn.

Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0050659 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (do Huỳnh Nguyễn Thanh T nộp giữ).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết