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

Bản án số: 25/2020/DS-PT
Ngày 24-02-2020
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 Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 24/02/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2020/QĐ-PT ngày 07/02/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Kim N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, tổ 7, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Công T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số B, ấp P1, xã P2, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2020).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2017, bà Lý Kim N và bà Nguyễn Thị M có ký "giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nội dung như sau: Bà M chuyển nhượng cho bà N phần đất có diện tích 1.950m^2 (chiều rộng 30m, chiều dài 65m) thuộc thửa đất số I, tờ bản đồ số K; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: U do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 06/7/2004; giá chuyển nhượng là: 1.200.000.000 đồng, bà N đặt cọc cho Bà M 500.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng là của ông Nguyễn Văn T1, ông T1 đã chết, các thừa kế của ông T (trong đó có Bà M) đã thỏa thuận phân chia, đang làm thủ tục sang tên cho Bà M diện tích 1.950m^2. Hai bên thỏa thuận 60 ngày kể từ ngày 25/12/2017 sẽ ký hợp đồng công chứng, bà N giao cho Bà M 700.000.000 đồng còn lại.

Do Bà M không thực hiện hợp đồng theo đúng thỏa thuận nên bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2017, Bà M phải trả lại cho bà N 500.000.000 đồng tiền cọc và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng; tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà N rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu Bà M trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M thừa nhận có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 25/12/2017 với bà N, diện tích 1.950m^2 thửa đất số I, tờ bản đồ số K, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 06/7/2004 tại ấp A1, xã A2, thị xã B. Ông Nguyễn Văn T1, chết năm 2013, bà M là con ông T nên được thừa kế đất ông T.

Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên Bà M có kể với bà H (không rõ nhân thân, lai lịch, là người bán thực phẩm chức năng ở địa phương) rằng bà M không có tiền sinh sống, chữa bệnh nên muốn bán một phần đất bà M được thừa kế từ cha mẹ nhưng đất chưa phân chia, anh chị em trong nhà không đồng ý chia nên bà M không bán được. Bà H hứa sẽ tìm người giúp đỡ bà M nên bà H giới thiệu ông Trần Văn T2 để ông T2 làm thủ tục chia đất thừa kế cho bà M. Tuy nhiên, bà H nói muốn chia đất được thì phải tốn tiền chi phí. Bà M thì không có tiền nên bà H nói Bà M bán một phần đất để lấy tiền lo chi phí. Bà H dặn bà M phải khéo, tránh việc anh chị em trong nhà biết vì sợ có người phản đối thì bà M không bán đất được.

Vào lúc 18 giờ, ngày 25/12/2017, ông T2 gọi bà M ra quán nước ở P2, gần nhà ông T2 ký giấy tờ đặt cọc để bán đất; tại quán nước có tất cả 04 người là bà N, Bà M, ông Nguyễn Văn B và ông Trần Văn T2. Trước khi bà M ký giấy đặt cọc thì ông T2 có đọc cho bà M nghe, bà M không nghe rõ là bán bao nhiêu mét vuông đất, bán giá bao nhiêu. Bà M chỉ nghe là đặt cọc 500.000.000 đồng. Do bà M tin tưởng người bà H giới thiệu nên bà M ký vào hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu của ông T2.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà M có thấy bà N đưa ra một số tiền rất lớn

để lên bàn, bà M không biết là bao nhiêu tiền, chỉ nghe ông T2 nói là tiền cọc 500.000.000 đồng. Bà N đưa số tiền này cho ông T2 chứ không có đưa cho bà M (bà M ngồi ghế ở xa, không ngồi gần ông T2). Ông T2 và bà N ngồi gần nhau thỏa thuận đặt cọc và giao tiền như thế nào bà M không biết. Khi giao tiền xong thì có người đàn ông đi vào hỏi là "mua bán đất hả?" thì ông T2 nói "không có" rồi tất cả cùng ra về.

Bà M xác định không nhận tiền cọc của bà N nên không chấp nhận trả 500.000.000 đồng cho bà N; bà M đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2017 đã ký với bà N.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày:

Thông qua mối quan hệ quen biết làm ăn mua bán bất động sản, ông Trần Văn T2 môi giới cho ông B bán diện tích đất 1.950m^2 của bà Nguyễn Thị M, ông B làm môi giới cho bà Lý Kim N mua đất của Bà M.

Chiều ngày 25/12/2017, do bà N đi làm về trễ, phía ông T2 thông báo là bà M đang cần gấp số tiền 500.000.000 đồng. Ông T2 hẹn khoảng hơn 18 giờ gặp tại quán cà phê Diễm Thúy để cho bà N ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho Bà M. Ông B có liên lạc với bà N đi rút tiền Ngân hàng để mang đi đặt cọc cho Bà M. Sau đó, ông B lái xe ô tô đến chở bà N đến điểm hẹn để ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cho Bà M.

Ngày 25/12/2017 tại quán cà phê, bà N và bà M thỏa thuận: Bà M cam kết chuyển nhượng cho bà N phần đất bà M được thừa kế từ cha mẹ có diện tích 1.950m^2 tại xã An Tây, thị xã B với giá là 1.200.000.000 đồng. Bà N đặt cọc trước cho bà M 500.000.000 đồng. Bà M có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chia thừa kế để ra ký công chứng chuyển nhượng đất cho bà N. Số tiền còn lại là 700.000.000 đồng thì bà N sẽ thanh toán cho bà M ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Hợp đồng đặt cọc do chính tay ông T2 viết, ông T2 có đọc kỹ nội dung hợp đồng cho bà M nghe và hỏi bà M có đồng ý hay không rồi mới ký. Bà M đồng ý rồi mới ký tên lăn tay. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết phần đất này bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M nói đất thừa kế đang đo vẽ để chia cho Bà M. Bà M có cho bà N xem bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã B, thấy vậy bà N mới tin tưởng và ký hợp đồng đặt cọc, giao tiền cọc để nhận chuyển nhượng phần đất này. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, bà N đã giao cho bà M số tiền cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là 01 cọc tiền mệnh giá 500.000 đồng giao trước mặt ông B và ông T2. Bà M đã nhận tiền và ôm trong người, ông B còn dặn Bà M "trời tối giữ tiền cẩn thận" rồi mới ra lấy xe ô tô chở bà N về. Sau đó, bà M và ông T2 ở lại thì việc cất giữ số tiền này như thế nào là chuyện của 02 người, ông B và bà N không biết.

Người làm chứng ông Trần Văn T2 trình bày:

Ông T2 được biết phần đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T ở xã A1, thị xã B đã được 05 người con của ông T (trong đó có bị đơn bà Nguyễn Thị M) đã

thỏa thuận đo vẽ để phân chia đất, đang thực hiện thủ tục niêm yết công khai. Tuy nhiên trong nội bộ các con của ông T có người không đồng ý phân chia di sản thừa kế nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế trong đó có bà M chưa thực hiện được. Do được biết phần đất Bà M được chia thừa kế có diện tích 1.950m^2 và bà M có nhu cầu bán phần đất mình được thừa kế nên ông T2 có giới thiệu cho bà N mua phần đất này của bà M với giá là 1.200.000.000 đồng. Bà M nói cần tiền để chữa bệnh nên muốn lấy trước số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Bà M nói ký kết giấy tờ đặt cọc phải ra quán cà phê chứ không ký tại nhà vì sợ các anh chị em bà sẽ biết và ngăn cản. Ông T2 sắp xếp cuộc hẹn tại quán cà phê D vào lúc hơn 18 giờ ngày 25/12/2017 gồm có bà N, Bà M, ông T2 và ông Nguyễn Văn B để bà N và bà M ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc cho bà M. Hợp đồng đặt cọc do ông T2 viết. Ông T2 có đọc kỹ nội dung hợp đồng đặt cọc cho bà M nghe và hỏi bà M có đồng ý hay không rồi mới ký tên lăn tay xác nhận. Bà N đã đặt cọc trước cho bà M số tiền cọc là 500.000.000 đồng, giao tiền mặt 500.000.000 đồng cho bà M trước mặt ông T2 và ông B. Số tiền còn lại là 700.000.000 đồng, bà N thỏa thuận sẽ thanh toán cho bà M ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Bà M có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chia thừa kế để ra ký công chứng chuyển nhượng đất cho bà N. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền xong, ông B và bà N ra về thì người phụ nữ tên Hoa mới tới. Ông T2 chứng kiến Bà M đã giao lại số tiền 500.000.000 đồng cho bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2017 giữa bà Lý Kim N và bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Kim N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Lý Kim N số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M thanh toán số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/12/2018, bị đơn bà M kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn Bà M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không có bà H, ông T2 đọc xong hợp đồng, Bà M đồng ý ký hợp đồng làm 02 bản, Bà M giữ một bản; Bà M thấy rõ là bà N đưa ra 500.000.000

đồng, ông T2 cầm tiền và giữ tiền không giao cho Bà M. Bà M chỉ biết tên người giới thiệu cho Bà M bán đất là bà H, không biết họ tên và địa chỉ.

Hai bên 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 tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Bị đơn thừa nhận ký hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2017, được đọc nội dung và được giữ 01 bản nhưng cho rằng không nhận khoản tiền cọc 500.000.000 đồng vì cho rằng không có giấy biên nhận tiền cọc. Bị đơn thừa nhận việc thấy bà N giao tiền cọc nhưng cho rằng ông T2 nhận. Qua đối chất, làm việc với nhân chứng ông Trần Văn T2, Nguyễn Văn B đều xác định việc Bà M nhận tiền trực tiếp của bà N. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2017 vô hiệu, hủy hợp đồng và buộc bà M hoàn trả cho bà N 500.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo có nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh nên không có cứ cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hai bên đương sự đều khai thống nhất là đã ký thỏa thuận "giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 25/12/2017; hợp đồng có 02 bản, mỗi bên giữ một bản; theo nội hợp đồng thì bà M chuyển nhượng cho bà N diện tích 1.950m^2 (chiều rộng 30m, chiều dài 65m) thuộc một phần thửa đất số I, tờ bản đồ số K; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: U do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1 ngày 06/7/2004; giá chuyển nhượng là: 1.200.000.000 đồng; bà N đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Hợp đồng ghi rõ: *đất thừa kế, đang tách thửa, sáu mươi ngày ra công chứng đưa đủ số tiền còn lại 700.000.000 đồ*ng; bà M nhận tiền cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 700.000.000 đồng…Như vậy, hợp đồng đã ghi rõ ràng, Bà M đã nhận tiền cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại theo hợp đồng là 700.000.000 đồng, khi ký hợp đồng công chứng, bà N giao đủ.

[2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà M thừa nhận sau khi ký hợp đồng thì bà N đưa đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng nhưng người nhận tiền cọc là ông T2, bà M không nhận. Tuy nhiên, ông T2 và ông B đều là người môi giới cho hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất; lời khai của ông B và ông T2 trong hồ sơ thể hiện rõ là Bà M ký hợp đồng và đã nhận đủ 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà M còn khai là bà H môi giới cho bà M bán đất nhưng cũng không chứng minh được họ, tên, địa chỉ hiện tại của bà H.

[3] Như vậy, chứng cứ do bà N đưa ra; lời khai thừa nhận của bà M về việc ký hợp đồng và giữ 01 bản của hợp đồng và rằng bà N có đưa ra 500.000.000 đồng tiền đặt cọc; lời khai làm chứng của ông T2 và ông B phù hợp với các tình tiết, chứng cứ đã nêu ở trên. Do đó, án sơ thẩm nhận định giao dịch giữa Bà M và bà N là trái pháp luật và buộc bà M trả 500.000.000 đồng cho bà N là có căn cứ.

Bị đơn bà M kháng cáo nhưng không có gì để chứng minh nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 bị đơn bà Nguyễn Thị M.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T3 thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa