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

Bản án số: 108/2023/DS-PT
Ngày 03-4-2023
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: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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 Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Thị G, sinh năm 1988; nơi cư trú: đường NB12, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị P, sinh năm 1962; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị P: ông Hoàng Duy K, sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2022), có mặt.

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

1. Ông Hoàng Duy K, sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Hoàng Thanh M, sinh năm 1987; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Hoàng Huy B, sinh năm 1985; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Hoàng Thanh M, ông Hoàng Huy B: Ông Hoàng Duy K, sinh năm 1983; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 11 năm 2022), có mặt.

4. Ông Lê Hồng H, sinh năm 1981; nơi cư trú: đường NB12, khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Trịnh Duy C, sinh năm 1976; nơi cư trú: tổ 8, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Ngô Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị G trình bày:

Ngày 17/3/2022, bà Bùi Thị G và bà Ngô Thị P ký hợp đồng đặt cọc (điền vào mẫu có sẵn) để chuyển nhượng thửa đất số 756, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.069m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn) tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 774319, số vào sổ CH00046 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/9/2022 cho bà Ngô Thị P; giá chuyển nhượng 7.200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc - thanh toán: là 06 tháng kể từ ngày 17/3/2022 đến ngày 17/9/2022; ngoài ra còn có cam kết chung về phạt cọc. Cùng ngày 17/3/2022, bà G đặt cọc cho bà P số tiền 1.500.000.000 đồng, có biên nhận tiền cọc do bà P ký tên và lăn tay xác nhận.

Ngày 29/4/2022, bà G, bà P cùng các con bà P gồm ông Hoàng Thanh M, ông Hoàng Huy B, ông Hoàng Duy K ký thêm một Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 (đánh máy) với nội dung: bên B (bà G) đồng ý đặt cọc, bên A (bà P, ông M, ông B và ông K) đồng ý nhận đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.069 m^2 thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 20, tại xã C, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bên A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00046 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 03/02/2010 cho bà Ngô Thị P và tài sản gắn liền với đất; giá chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng; phương thức thanh toán: 03 lần bằng tiền mặt gồm lần 01: tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 1.500.000.000 đồng; lần 02: ngày 30/4/2022, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.000.000.000 đồng; lần 03: ngày 17/9/2022, bên A phải hoàn tất hồ sơ để bên A và bên B ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thì bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại là: 4.700.000.000 đồng cho bên A; nếu sau khi ký hợp đồng này bên A không chuyển nhượng cho bên B hoặc vi phạm

hợp đồng thì bên A phải trả lại cho bên B số tiền đặt cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng và chịu phạt gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc.

Thời gian thỏa thuận ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 17/3/2022 đến ngày 17/9/2022. Ngoài ra còn thỏa thuận về xử lý tiền đặt cọc, việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trách nhiệm nộp thuế, lệ phí, tiến hành các thủ tục công chứng hợp đồng; phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng; cam đoan của các bên và điều khoản chung. Bà Ngô Thị P cùng các con của bà P là Hoàng Thanh M, Hoàng Huy B, Hoàng Duy K ký tên, lăn tay trong hợp đồng đặt cọc.

Ngày 29/4/2022, bà G giao thêm 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền đặt cọc cho bên bán là bà P, ông K, ông B và ông M. Bà P là người trực tiếp nhận tiền. Tổng số tiền bà G đã giao cho bà P là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Đến ngày 17/9/2022, bà P chưa làm xong thủ tục để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ngày 18/9/2022, bà G và bà P ký văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ sang tên cho bên mua. Tổng thời gian gia hạn để chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 18/9/2022 đến ngày 31/10/2022. Thời gian này là để bà P chuẩn bị các thủ tục hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số 11368 ngày 07/9/2022 do Văn phòng Công chứng B công chứng. Đồng thời bên bán – bà P có trách nhiệm làm thủ tục đo vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản. Nội dung văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022, giữa bà G với bà P có thỏa thuận xử lý trong trường hợp bà P vi phạm thời gian gia hạn đặt cọc như sau: thời gian gia hạn lần 1: từ ngày 18/9/2022 đến ngày 30/9/2022 thì bên A – bà P đồng ý giảm giá chuyển nhượng cho bên B – bà G số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng); thời gian gia hạn lần 2: từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/10/2022, bên A- bà P đồng ý giảm thêm số tiền chuyển nhượng tài sản này cho bên B – bà G là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), giá chuyển nhượng còn 6.700.000.000 đồng (sáu tỷ bảy trăm triệu đồng); hết ngày 31/10/2022, mà bên A – bà P vẫn chưa tiến hành xong các thủ tục tại mục 1 Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022 thì bên A – bà P đồng ý hoàn trả cho bên B – bà G những khoản sau: tiền cọc đã nhận: 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng); tiền phạt cọc là: 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng); tiền bồi thường thiệt hại cho bên B nếu có…

Ngày 28/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 973285 cho bà Ngô Thị P đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29.

Ngày 30/9/2022, bà P yêu cầu bà G ra Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà G yêu cầu thay đổi thời gian công chứng là ngày 10/10/2022. Bà P và bà G thống nhất ngày 10/10/2022 sẽ ra Văn phòng Công chứng B tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 06/10/2022, Ngân hàng V - Chi nhánh B yêu cầu bà G và bà P ra Ngân hàng để làm thủ tục ký ba bên để chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà P theo thỏa thuận ngày 18/9/2022 nhưng bà P không đồng ý ký tên để Ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản với lý do không đồng ý giảm 300.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận mà yêu cầu trả giá cũ là 7.200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ban đầu.

Ngày 07/9/2022, bà G và bà P ra Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 756, tờ bản đồ 20 (nay là thửa đất số 41, tờ bản đồ 29). Khi đó, bà P và ông Lê Hồng H (ông H là chồng của bà G) tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà P đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo hợp đồng đặt cọc cho ông H. Sau khi ông H và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà P và bà G có phát sinh tranh chấp trong việc giao nhận tiền (bà P yêu cầu kiểm tra tiền thì mới cho Văn phòng Công chứng đóng mộc dấu; bà G yêu cầu đóng dấu, lấy số công chứng sẽ thanh toán tiền. Bà G yêu cầu thực hiện theo đúng Văn bản thỏa thuận này 18/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022). Bà P không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng đã ký giữa bà P và ông H nên Văn phòng Công chứng đã trả hồ sơ không thực hiện công chứng.

Sau ngày 10/10/2022, bà G, ông H nhiều lần liên lạc với với bà P yêu cầu bà P thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 và thỏa thuận ngày 18/9/2022 nhưng bà P vẫn không thực hiện. Do đó, bà G khởi kiện bà P yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 giữa bà Bùi Thị G với bà Ngô Thị P (hợp đồng đánh máy và hợp đồng viết tay); buộc bà Ngô Thị P trả cho bà Bùi Thị G số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), trong đó: tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Ngô Thị P do ông Hoàng Duy K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/3/2022, bà Ngô Thị P với bà Bùi Thị G ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 756, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.069m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn) tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 774319, số vào sổ CH00046 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/02/2010 cho bà Ngô Thị P (nay là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/9/2022 cho bà Ngô Thị P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 973285, số vào sổ cấp GCN: CS 05964); giá thỏa thuận là 7.200.000.000 đồng. Khi bà P ký hợp đồng đặt cọc với bà G thì ông Bình, ông M và ông K đều biết việc đặt cọc và ký tên xác nhận nội dung trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Hợp đồng đặt cọc (đánh máy) ngày 17/3/2022 thể hiện bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Ngô Thị P, ông Hoàng Thanh M, ông Hoàng Huy B và ông Hoàng Huy K với bên đặt cọc (bên B) là bà Bùi Thị G và Hợp đồng đặt cọc (viết tay trên mẫu có sẵn) ngày 17/3/2022 thể hiện bên bán

(bên A) bà Ngô Thị P với bên mua (bên B) Bùi Thị G; người làm chứng (bên C) ông Trịnh Duy C là cùng một nội dung với hợp đồng đặt cọc, giống nhau về thời gian đặt cọc và thời gian ra công chứng hợp đồng. Bà P, ông M, ông B và ông K đều biết việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 là để chuyển nhượng thửa đất số 756, tờ bản đồ số 20. Hợp đồng đánh máy chỉ thêm một số điều khoản về cam đoan của các bên. Khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022, bà P cùng với ông M, ông B và ông K đều đọc và hiểu rõ nội dung của hợp đồng đặt cọc. Thời hạn hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 đến ngày 17/9/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bà P xác nhận đã nhận của bà G 02 lần tiền đặt cọc với tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) như bà G đã trình bày.

Hợp đồng đặt cọc đánh máy thì bà P, bà G, ông K3, ông B và ông M không có ký giáp lai từng trang, chỉ ký tên và lăn tay ở trang số 4. Chữ ký và dấu lăn tay Ngô Thị P, Hoàng Huy B, Hoàng Duy K, Hoàng Thanh M là của bà Ngô Thị P, ông Hoàng Huy B, ông Hoàng Duy K, ông Hoàng Thanh M.

Ngày 17/9/2022, bà P chưa hoàn tất thủ tục để ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Do đó, ngày 18/9/2022, bà P và bà G ký Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ sang tên cho bên mua. Tổng thời gian gia hạn để chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng chuyển từ ngày 18/9/2022 đến ngày 31/10/2022. Thời gian này là để bên bán chuẩn bị các thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị P theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản công chứng số 11368 ngày 07/9/2022 do Văn phòng Công chứng B công chứng. Đồng thời bên bán – bà P có trách nhiệm làm thủ tục đo vẽ, xác nhận tình trạng bất động sản. Bà P thống nhất như ý kiến trình bày của nguyên đơn về nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022 giữa bà P với bà G. Bà P xác nhận đã xem qua nội dung văn bản thỏa thuận và khi ký văn bản thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

Ngày 28/9/2022, bà P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 973285 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 29.

Ngày 29/9/2022, bà P yêu cầu bà G ngày 30/9/2022 ra Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ngày 30/9/2022, bà G bận công việc đột xuất nên giữa bà P và bà G thống nhất thay đổi thời gian công chứng là ngày 10/10/2022.

Ngày 06/10/2022, bà G có yêu cầu bà P ra Ngân hàng V - Chi nhánh B làm thủ tục ký ba bên để chuyển số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà P theo thỏa thuận đã ký ngày 18/9/2022 nhưng bà P không đồng ý ký ba bên theo thỏa thuận vì bà P không đồng ý giảm 300.000.000 đồng cho bà G do bà G đã vi phạm hợp đồng ký ngày 18/9/2022. Bà P yêu cầu ký theo giá cũ là 7.200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ban đầu.

Ngày 10/10/2022, bà P và bà G ra Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 756, tờ bản đồ 20 (thửa đất mới là số 41, tờ bản đồ số 29). Khi đó, bà G để cho chồng là ông Lê Hồng H tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P. Vì bà G với ông H là vợ chồng nên bà P đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Văn phòng công chứng đã cho bà P và ông H ký tên và lăn tay xác nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Văn phòng công chứng yêu cầu hai bên tham gia ký chuyển nhượng tiến hành thủ tục giao nhận tiền thì giữa bà P và bà G phát sinh tranh chấp trong việc giao nhận tiền (bà P yêu cầu kiểm tra tiền thì mới cho Văn phòng công chứng đóng mộc dấu; bà G yêu cầu đóng dấu, lấy số công chứng sẽ thanh toán tiền. Bà G yêu cầu thực hiện theo đúng văn bản thỏa thuận này 18/9/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022). Vì vậy, bà P và ông H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông H.

Bà P xác định Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022 có tổng thời gian gia hạn để bà P với bà G ký hợp đồng là từ ngày 18/9/2022 đến ngày 31/10/2022 nhưng bà P cho rằng Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022 đã không còn hiệu lực từ ngày 30/9/2022 vì đây là văn bản có điều kiện. Giữa bà P và bà G không có văn bản thỏa thuận nào thay thế văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022.

Sau ngày 10/10/2022, bà G nhiều lần liên lạc gọi điện thoại cho bà P và ông K yêu cầu bà P thực hiện theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022, yêu cầu bà P ra ký công chứng chuyển nhượng đất cho bà G nhưng bà P và ông K, ông B và ông M không đồng ý tiếp tục bán cho bà G vì bà G đã hai lần vi phạm hợp đồng, không hoàn thành thủ tục công chứng; lần thứ hai, bà G không có thiện chí trong việc nhận chuyển nhượng đất. Hiện nay, bà P không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà G vì bà G đã vi phạm hợp đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà G thì bà P có ý kiến như sau:

- Bà P đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 vì bà G vi phạm hợp đồng theo mục 2.3.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Do đó, bà P không đồng ý yêu khởi kiện của bà G.

- Đối với số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) mà bà G đã đặt cọc cho bà P thì bà P không đồng ý trả lại cho bà G.

- Đối với số tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng thì bà P không đồng ý phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng H trình bày: Ông H là chồng của bà G. Ông H thống nhất với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Duy K trình bày: Ông K là con của bị đơn bà Ngô Thị P và ông Hoàng Đại L. Ông K thống nhất với lời khai của bị đơn bà P và ông Bình, ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Huy B do ông Hoàng Duy K là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông B là con của bị đơn bà Ngô

Thị P và ông Hoàng Đại L. Ông B thống nhất với lời khai của bị đơn bà P và ông K, ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh M do ông Hoàng Duy K là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông M là con của bị đơn bà Ngô Thị P và ông Hoàng Đại L. Ông M thống nhất với lời khai của bị đơn bà P và ông K, ông Bình.

Người làm chứng ông Trịnh Duy C trình bày: Ông C thống nhất với lời khai của nguyên đơn bà G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị G về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Ngô Thị P.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 giữa bà Bùi Thị G với bà Ngô Thị P (hợp đồng đánh máy và hợp đồng viết tay).

Buộc bà Ngô Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị G số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), trong đó: tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền bồi thường phạt cọc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/01/2023, bị đơn bà Ngô Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn mất cọc. 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. Kháng cáo của bị đơn đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 756, tờ bản đồ số 20 tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022; thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng theo Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022. Đến ngày 10/10/2022, bà G và bà P đến Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh về phương thức thanh toán tiền, các bên không thống nhất được phương thức thanh toán (bút lục 155).

Căn cứ thỏa thuận ngày 18/9/2022, thì bà G (bên mua) chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán khi phát hành số công chứng, nhưng bà P (bên bán) cho rằng bà G phải thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng là không phù hợp với thỏa thuận và phương thức chung khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng này. Việc bà P (bên bán) đưa ra yêu cầu kiểm tra tiền trước khi Công chứng viên đóng mộc của là không đúng với thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022, cũng như không phù hợp thông lệ về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét về lỗi dẫn đến hậu quả làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thực hiện được là do bên bán - bà P. Mặt khác, sau khi không thực hiện được công chứng hợp đồng, thì sau đó bên mua bà G có đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận, nhưng bên bán - bà P không đồng ý và cho rằng bên mua vi phạm nên mất số tiền đặt cọc là không có căn cứ, đồng thời đến thời điểm giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm bà G vẫn muốn tiếp tục hợp đồng, nhưng bà P không đồng ý.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà G về hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn bà P phải trả lại tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và tiền phạt các 2.500.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận ngày 18/9/2022 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị P là không có cơ sở để chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Duy K là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Ngô Thị P, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ chối trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử và Kiểm sát viên nên Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn.

[2] Về kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị P:

[2.1] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện các bên đương sự đều khai thống nhất việc ký 02 "Hợp đồng đặt cọc" cùng ngày 17/3/2022 (gồm hợp đồng đặt cọc viết tay theo mẫu có sẵn và hợp đồng đặt cọc đánh máy). Hợp đồng đặt cọc viết tay được ký giữa bà P và bà G (bút lục 53); Hợp đồng đặt cọc đánh máy giữa bà Bùi Thị G với bà Ngô Thị P, ông Hoàng Thanh M, ông Hoàng Huy B, ông Hoàng Duy K (bút lục 09-10). Do hợp đồng viết tay chỉ có bà P ký không bảo đảm nên các bên thiết lập lại hợp đồng đánh máy vào ngày 29/4/2022 nhưng vẫn ghi ngày 17/3/2022. Nội dung các hợp đồng thể hiện ngày 17/3/2022, bà Bùi Thị G (bên nhận chuyển nhượng) và bà Ngô Thị P (bên chuyển nhượng) thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 756, tờ bản đồ số 20, điện tích 1.069m^2

(trong đó có 50m^2 đất ở tại nông thôn) tại xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 774319, số vào sổ CH00046 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/9/2022 cho bà Ngô Thị P; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 7.200.000.000 đồng; thời gian thực hiện, phương thức thanh toán và xử lý tiền đặt cọc đến ngày cuối cùng là ngày 17/9/2022 theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc (đánh máy). Bà G đã đặt cọc cho bà P 02 lần với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (bút lục 11, 12). Đến ngày 17/9/2022, bà P chưa hoàn tất thủ tục để ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 18/9/2022, bà P và bà G ký Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua đến ngày 31/10/2022 (bút lục 13-15). Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022 ký kết giữa bà G và bà P (bút lục 13-15) thể hiện bà G và bà P thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng cụ thể: mốc thời gian thứ nhất từ ngày 18/9/2022 đến ngày 30/9/2022, nếu ký hợp đồng trong thời gian này số tiền bà P giảm cho bà G là 300.000.000 đồng, giá chuyển nhượng còn 6.900.000.000 đồng; mốc thời gian gia hạn thứ hai từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/10/2022, nếu ký hợp đồng trong thời gian này số tiền bà P giảm cho bà G là 500.000.000 đồng, giá chuyển nhượng còn 6.700.000.000 đồng; hết ngày 31/10/2022, bên A vẫn chưa tiến hành xong thủ tục thì bên A đồng ý hoàn trả cho bên B tiền cọc đã nhận 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại cho bên B nếu có; đồng thời, bà P và bà G còn thỏa thuận tiến độ thanh toán là tại Phòng công chứng ngay sau khi bên A tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bên B, phát hành số công chứng thì bên B sẽ thanh toán cho bên A…

Đến ngày 30/9/2022, bà P đã hoàn tất thủ tục và yêu cầu bà G ra ký hợp đồng công chứng nhưng bà G xin gia hạn đến ngày 10/10/2022, được bà P đồng ý. Thỏa thuận này chỉ bằng lời nói, không lập văn bản, được hai bên thừa nhận là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng được gia hạn đến ngày 10/10/2022.

Ngày 10/10/2022, bà G và bà P đến Văn phòng Công chứng B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, nhưng ngay sau khi ký hợp đồng (đóng dấu, ghi vào sổ công chứng) thì phát sinh tranh chấp giữa bà P và bà G. Bên bà G cho rằng bà P không chịu thực hiện thỏa thuận giảm giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng; bên bà P cho rằng do ngày 30/9/2022 bà G không ra ký hợp đồng là lỗi của bà G nên không đồng ý giảm giá 300.000.000 đồng và yêu cầu bà G giao tiền cho bà P trước nhưng bà G không đồng ý nên hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký tên, lăn tay tại Văn phòng Công chứng B. Tại Biên bản xác minh ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện B (bút lục 155) thì Văn phòng Công chứng B xác nhận ngày 10/10/2022 có tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 756, bên chuyển nhượng là bà Ngô Thị P và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Hồng

H (chồng bà Bùi Thị G), sau khi soạn thảo hợp đồng, các bên ký tên, lăn tay xác nhận nội dung hợp đồng, bà P và ông H phát sinh tranh chấp trong việc thanh toán tiền, bà P yêu cầu ông H, bà G giao tiền cho bà P trước mới cho Văn phòng Công chứng lấy số công chứng và đóng dấu công chứng, ông H không đồng ý mà yêu cầu lấy số công chứng và đóng dấu công chứng trước mới giao tiền. Do các bên không thống nhất, nên ông H, bà P đề nghị hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng không tiến hành công chứng và trả lại hồ sơ cho ông H, bà P. Như vậy, việc hủy bỏ hợp đồng là do hai bên thống nhất chứ không phải ý chí đơn phương của bà G.

Bị đơn cho rằng Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022 ký kết giữa bà G và bà P là hoàn toàn bất lợi cho bà P, nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đều thể hiện việc bà P tự nguyện và đọc rõ nội dung mới ký nên Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022 này. Xét thỏa thuận này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể tôn trọng. Ngày 30/9/2022 các bên không ký được hợp đồng do bà G xin gia hạn đến ngày 10/10/2022 và được bà P đồng ý nên không thể xác định ngày 30/9/2022 bà G vi phạm thỏa thuận. Lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cũng không thể hiện việc có thỏa thuận thay đổi điều kiện giảm giá 300.000.000 đồng theo thỏa thuận tại tiểu mục a, mục 2 của Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022. Cho nên, điều kiện thỏa thuận tại tiểu mục a, mục 2 này vẫn có hiệu lực đối với các bên.

Đồng thời, theo thỏa thuận tại tiểu mục a, mục 2 của Văn bản thỏa thuận về việc gia hạn thời gian đặt cọc, chuẩn bị hồ sơ ký hợp đồng sang tên cho bên mua ngày 18/9/2022 (bút lục 13-15):*"...Tại phòng Công chứng ngay sau khi bên A tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản này cho bên B, phát hành số công chứng thì bên B sẽ thanh toán cho bên A số tiền 2.200.000.000 đồng tiền mặt. Số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng, sau khi bên sổ đất đứng tên bên B và bên B hoàn tất thủ tục thế chấp Ngân hàng giải ngân theo hình thức mua ba bên thì ngân hàng sẽ thanh toán qua chuyển khoản toàn bộ số tiền còn lại vào tài khoản của bên A hoặc đại diện Bên A".* Như vậy, việc bị đơn yêu cầu thanh toán tiền trước khi lấy số công chứng, vào sổ công chứng là không đúng với thỏa thuận nêu trên.

Theo thỏa thuận thì thời hạn thực hiện hợp đồng là đến ngày 31/10/2022 nhưng sau ngày 10/10/2022, chưa kết thúc thời hạn cuối cùng theo thỏa thuận tại mốc thời gian gia hạn thứ hai ngày 31/10/2022, bà G thông báo và yêu cầu bà P đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P từ chối giao kết là đã vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã giao kết. Điều này cũng được bị đơn thừa nhận tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 16/11/2022 (bút lục 74-76).

[2.3] Từ những phân tích chứng cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá lỗi không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc về bị đơn (thay đổi không chuyển nhượng tiếp) và căn cứ thỏa thuận tại tiểu mục 2.3.1, mục

2.3 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc buộc bị đơn trả tiền cọc 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Bị đơn bà Ngô Thị P kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo thuộc trường hợp được miễn theo quy định.

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;

- 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 bà Ngô Thị P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị P được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

Trần Thị Thanh Trúc