

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 162/2024/DS-PT
Ngày 26-3-2024
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 Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 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 01/2024/TLPT-DS ngày 08/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2023/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 7, ấp T, xã T (nay là phường T), huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 03/11/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị X, sinh năm 1970 và ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: tổ 3, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bà X có mặt, ông H1 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Tiến H1: Bà Ngô Thị X, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 3, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Ngọc T – Văn phòng Luật sư T và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Tiến H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 5 năm 2022, bản tự khai ngày 30/11/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (ông Q) trình bày:*

Ngày 11/5/2019, nguyên đơn có nhu cầu mua đất nên nguyên đơn có ký giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Số tiền nhận chuyển nhượng 2.525.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu đồng). Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn (Bà X, ông H1) số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại 2.275.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) nguyên đơn sẽ giao cho bị đơn khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong. Nếu bên nào vi phạm sẽ bị mất cọc hoặc phải đền tiền cọc gấp hai lần. Giữa nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận đến ngày 02/7/2019 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, bên bị đơn chịu trách nhiệm làm tất các giấy tờ, thủ tục liên quan đất phần đất chuyển nhượng nêu trên để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 02/7/2019 nguyên đơn có đến trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và liên lạc bằng điện thoại di động với bị đơn nhưng không được, cũng không thấy bị đơn (Bà X, ông H1) đến UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn như đã thỏa thuận.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn với yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” ngày 11/5/2019 đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương mà nguyên đơn đã ký kết với bị đơn (Bà X, ông H1). Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bị đơn (Bà X, ông H1) phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà bị đơn (Bà X, ông H1) đã nhận cọc cho nguyên đơn. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn (ông Q) không có ý kiến gì khác.

- Chứng cứ nguyên đơn, đại diện nguyên đơn (ông Q) cung cấp gồm: đơn khởi kiện ngày 19/5/2022; bản sao căn cước công dân, sổ hộ khẩu; giấy nhận tiền cọc (về việc mua đất) ngày 11/5/2019; đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí ngày 25/5/2022; bản tự khai ngày 30/11/2022. Ngoài ra, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn (ông Q) không cung cấp chứng cứ gì thêm.

** Tại bản tự khai ngày 12/8/2022, ngày 20/10/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, đại diện bị đơn (Bà X) trình bày:*

Bà X thừa nhận ngày 11/5/2019, giữa nguyên đơn và vợ, chồng bị đơn (Bà X, ông H1) có ký giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 2.525.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu đồng). Phần đất mà bị đơn (Bà X, ông H1) chuyển nhượng cho nguyên đơn đã được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018 cho bà Ngô Thị X đứng tên. Sau khi nguyên đơn, bị đơn (Bà X, ông H1) ký giấy nhận tiền cọc nêu trên thì nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bị đơn, bị đơn (Bà X, ông H1) cũng đã nhận đủ số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc. Giữa nguyên đơn, bị đơn (Bà X, ông H1) thống nhất đến ngày 02/7/2019 sẽ chứng thực hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên tại UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Bị đơn (Bà X, ông H1) là người chịu trách nhiệm làm tất cả các thủ tục, giấy tờ liên quan đến phần đất nêu trên để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn. Giữa bị đơn và nguyên đơn cũng đã thỏa thuận nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì sẽ mất tiền cọc hoặc đền cọc gấp hai lần. Tuy nhiên, ngày 02/7/2019, bị đơn (Bà X) có liên hệ bằng điện thoại di động với nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn đến trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương để cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không đến. Do đó, lỗi vi phạm hợp đồng là do nguyên đơn.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” ngày 11/5/2019 đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương thì bị đơn, đại diện bị đơn đồng ý hủy. Đối với số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn (Bà X, ông H1) trả lại cho nguyên đơn thì bị đơn, đại diện bị đơn không đồng ý. Đối với chữ ký tên, chữ viết họ tên dưới mục Đại diện bên A trên giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” ngày 11/5/2019 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn (Bà X, ông H1) thì bị đơn, đại diện bị đơn xác nhận là chữ ký tên và chữ viết họ tên của bị đơn (bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1) nên bị đơn, đại diện bị đơn không yêu cầu Tòa án ban hành Quyết định trưng cầu giám định chữ ký tên, chữ viết họ tên của bị đơn (bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1) dưới mục Đại diện bên A trên giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” nêu trên. Ngoài ra, bị đơn, đại diện bị đơn không có ý kiến gì khác.

- *Chứng cứ bị đơn (Bà X, ông H1) cung cấp gồm:* bản tự khai ngày 12/8/2022 ngày 20/10/2022; mảnh trích lục địa chính ngày 11/6/2019; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 782303 (photo); hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2023. Ngoài ra, bị đơn, đại diện bị đơn (Bà X) không cung cấp chứng cứ và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2023/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn (bà Lê Thị Kim H) đối với bị đơn (bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1).

Buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Kim H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn và bị đơn, đại diện bị đơn về việc thống nhất hủy (Giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất”) ngày 11/5/2019 mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn (bà Ngô Thị X) ngày 02/01/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01945.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2023 bị đơn bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Tiến H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm 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 và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký “Giấy nhận tiền cọc” ngày 11/5/2019. Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Trang sau của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận phí công chứng, phí trước bạ và xác định địa điểm ra UBND xã để ký thủ tục sang nhượng. Bị đơn đã thực hiện các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác minh chưa đầy đủ. Bà H nói có đến UBND xã đợi Bà X nhưng không có chứng cứ chứng minh; đồng thời cũng không chứng minh được việc có đủ tiền để thanh toán cho bị đơn vào ngày 02/7/2019. Nguyên đơn và bị đơn đều trình bày là có trao đổi điện thoại với nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh về việc này. Ông L là người môi giới bán đất giữa hai bên và hiện tại đang là cán bộ địa chính xã M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của Ông L để làm rõ sự việc. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm. Trường hợp không hủy án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc và Bà H bị mất 250.000.000 đồng tiền cọc.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

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 cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim H khởi kiện bị đơn bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 yêu cầu Tòa án hủy giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” ngày 11/05/2019 đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428 mà nguyên đơn đã ký kết với bị đơn Bà X, ông H1. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bị đơn Bà X, ông H1 phải liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng mà bị đơn Bà X, ông H1 đã nhận cọc.

Bị đơn bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Tiến H1 thừa nhận vào ngày 11/05/2019 có nhận đặt cọc tiền chuyển nhượng của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn Bà X ngày 02/01/2018, số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng 2.525.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn.

Nguyên đơn trình bày ngày 02/07/2019 có đến trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Theo lời trình bày của bị đơn Bà X: ngày 02/07/2019, bị đơn ông H1 không đến, Bà X đến trụ sở UBND xã M, huyện D, như vậy nếu nguyên đơn có đến thì cũng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Biên bản xác minh ngày 08/11/2023, ngày 09/11/2023 của Tòa án đối với công chức tư pháp, công chức địa chính xã M, huyện D đã xác định trong năm 2019, bị đơn không có đến trụ sở UBND xã M để yêu cầu chứng thực bất cứ thủ tục giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428.

Từ những chứng cứ trên cho thấy, ngày 02/07/2019 nguyên đơn, bị đơn không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, xét thấy bị đơn đã chuẩn bị các thủ tục để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ý chí của bị đơn không thay đổi, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đó nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2023/DS-ST ngày 14/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Tiến H1 có đơn kháng cáo và đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đồng thời đã có ủy quyền cho bà Ngô Thị X làm đại diện, Bà X có mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo của bị đơn vắng mặt ông H1.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại 250.000.000 đồng đã nhận. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 11/05/2019, nguyên đơn và bị đơn có ký “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” (bút lục 06) để chuyển nhượng phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Ngô Thị X ngày 02/01/2018, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01945 với giá chuyển nhượng là 2.525.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.275.000.000 đồng nguyên đơn sẽ thanh toán đủ cho bị đơn vào ngày chứng thực hợp đồng (ngày 02/7/2019) và bị đơn có trách nhiệm thực hiện toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng. Nguyên đơn nếu không nhận chuyển nhượng sẽ mất hết tiền cọc còn bị đơn không hoàn thành thủ tục bàn giao đất thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc. Trong “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn cho rằng ngày 02/7/2019 nguyên đơn có đến trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương để gặp bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng liên lạc với bị đơn bằng điện thoại di động không được và cũng không thấy vợ, chồng bị đơn đến trụ sở UBND xã M, huyện D. Bị đơn Bà X cho rằng ngày 02/7/2019 Bà X có đến UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng ở bên ngoài trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương liên lạc bằng điện thoại di động với nguyên đơn yêu cầu nguyên đơn đến trụ sở UBND xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng, tuy nhiên nguyên đơn nói đang ở ngân hàng rút tiền nhưng không rút tiền được nên xin bị đơn ngày 03/7/2019 sẽ đến UBND xã M, huyện D để chứng thực hợp đồng thì bị đơn Bà X đồng ý. Ngày 03/7/2019, bị đơn Bà X tiếp tục liên lạc với nguyên đơn bằng điện thoại di động thì nguyên đơn hẹn bị đơn đến ngày 05/7/2019 đến Văn phòng Công chứng V để công chứng hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày hẹn bị đơn có đến Văn phòng Công chứng V chờ đến 16 giờ vẫn không thấy nguyên đơn đến và nguyên đơn có gọi điện xin bị đơn Bà X cho

nguyên đơn thêm 10 ngày thì Bà X đồng ý nhưng sau khi hết 10 ngày thì nguyên đơn vẫn không đến để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

[2.1.3] Xét thấy, trong “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” ngày 11/5/2019 không thể hiện nội dung nguyên đơn và bị đơn thống nhất địa điểm để công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặt sau của “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” có nội dung *“bên bán ra UBND xã làm thủ tục sang nhượng cho bên mua”* nhưng chỉ có chữ ký của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn Bà X xác định chữ viết trong giấy đặt cọc và mặt sau của giấy đặt cọc là của nguyên đơn, hai bên thống nhất ngày 02/7/2019 sẽ đến UBND xã M để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn sẽ đưa đủ tiền cho bị đơn. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng nguyên đơn đã rút sẵn tiền và đến chiều ngày 02/7/2019 đến UBND xã M chờ nhưng không liên lạc được với bị đơn tuy nhiên không có chứng cứ chứng minh rằng nguyên đơn có rút tiền ở Ngân hàng và cũng không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn có đến UBND xã M chờ bị đơn. Về phía bị đơn thì chứng minh được bị đơn đã thực hiện các công việc cần thiết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn theo đúng thỏa thuận trong “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” ngày 11/5/2019. Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại bút lục số 27 thể hiện bị đơn đã có xin mảnh trích lục địa chính ngày 11/6/2019 và tại bút lục số 59 biên bản xác minh tại UBND xã M thì không cần thiết phải có xác nhận tình trạng bất động sản và tại thời điểm giao kết bị đơn chưa có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn không đến UBND xã M ký hợp đồng nên hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn và do nguyên đơn không chứng minh được nguyên đơn có đến UBND xã M để ký hợp đồng nên nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc và không yêu cầu phạt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng do nguyên đơn không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và nguyên đơn không có khả năng tài chính vì thời điểm hiện tại nguyên đơn đang nợ nhiều người. Như vậy, như đã phân tích việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 02/7/2019 là do lỗi của nguyên đơn. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn đề nghị hủy “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” và bị đơn có ý kiến nếu nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì thống nhất hủy “Giấy nhận tiền cọc về việc mua đất” được ký kết ngày 11/5/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu trả tiền cọc.

[2.2] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn kháng cáo là có cơ sở, do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 328, 422, 423, 425, khoản 5 Điều 427 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Tiến H1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2023/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim H đối với bị đơn bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn về việc thống nhất hủy giấy nhận tiền cọc “về việc mua đất” ngày 11/5/2019 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất có diện tích 21.062m², thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01945 cho bị đơn bà Ngô Thị X ngày 02/01/2018.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Lê Thị Kim H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Bị đơn bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 được sở hữu số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị X và ông Nguyễn Tiến H1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà Ngô Thị X, ông Nguyễn Tiến H1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0002411 và 0002412 cùng ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 26/3/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai