

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 164/2020/DS-PT
Ngày 14-7-2020
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Lưu Thị Mỹ Hương Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 312/2019/QĐPT-DS, ngày 23/12/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1986; hộ khẩu: Số 59, đường 429, tổ 7, khu phố 2, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Số 64, đường làng T, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Văn Đ – Luật sư của Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 243/1/22E, T, Phường 13, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Trình Thị Tú A, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 82/11, đường T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Minh Hồng L, sinh năm 1979; địa chỉ: 82/11, đường T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Ngày 26/6/2018, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Hồng T, Bà N gặp bà Trình Thị Tú A để thỏa thuận mua nhà đất. Theo đó hai bên đã thỏa thuận Bà A chuyển nhượng cho Bà N căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 53,3m² thuộc thửa số 2147 (gọi tắt là căn nhà nhỏ), giá chuyển nhượng 1.350.000.000 đồng và căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 82,5m² tờ bản đồ số 60 (sau đây gọi tắt là căn nhà lớn), giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Hai bên đã lập hai giấy đặt cọc cùng ngày 26/6/2018, đồng thời Bà N đặt cọc cho Bà A mỗi căn nhà số tiền 50.000.000 đồng trong ngày ký hợp đồng. Theo giấy đặt cọc căn nhà lớn, ban đầu hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán chia thành 02 đợt: Đợt 1: Sẽ đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 26/6/2018; đợt 2: Sẽ thanh toán số tiền 1.400.000.000 đồng vào ngày 16/8/2018; sau đó do không có nhu cầu nhận chuyển nhượng một lúc hai căn nhà nên ngày 14/8/2018 Bà N trao đổi với Bà A để xin hủy hợp đồng đặt cọc căn nhà nhỏ và dồn số tiền 50.000.000 đồng Bà N đã đặt cọc cho căn nhà nhỏ vào mua căn nhà lớn thì được Bà A đồng ý. Trước ngày 14/8/2018 Bà A có gọi điện cho Bà N nói nếu Bà N đặt cọc thêm thì Bà A sẽ gia hạn thời gian thanh toán tiền đợt hai, Bà N đồng ý và đã đặt cọc thêm cho Bà A 100.000.000 đồng, tổng số tiền Bà N đặt cọc cho căn nhà lớn là 200.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên thống nhất điều chỉnh 01 phần nội dung trong giấy đặt cọc về thời hạn thanh toán, cụ thể: “Dời ngày thanh toán tiền về ngày 16/9/2018 sẽ thanh toán 1.250.000.000 đồng”. Nội dung này do ông Tuấn là người viết. Đến ngày 16/9/2018, nguyên đơn đến tìm gặp bị đơn để giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không gặp được. Qua tìm hiểu từ ông Phạm Quang V cho biết khoảng cuối tháng 8/2018 (không biết chính xác ngày) bị đơn đã chuyển nhượng căn nhà lớn cho ông Vũ Hoàng T, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho ông S, còn thực chất các bên thực hiện như thế nào nguyên đơn không biết. Nay nguyên đơn cho rằng bị đơn là người vi phạm thỏa thuận trong giấy đặt cọc 26/6/2018, do chưa hết thời hạn thanh toán tiền nhưng bị đơn đã chuyển nhượng căn nhà mà nguyên đơn đã đặt mua. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận đã nhận của bị đơn trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc vào cuối năm 2018 âm lịch (không nhớ rõ ngày tháng). Vì vậy nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền này. Nguyên đơn xác định

mọi giao dịch đặt cọc do nguyên đơn thực hiện với bị đơn, không liên quan gì đến bà M và Ông L nên chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán 350.000.000 đồng gồm: 150.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng số tiền 350.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc căn nhà nhỏ hai bên đã thống nhất hủy trước đây nên không yêu cầu giải quyết và không tranh chấp gì về nội dung tin nhắn trong điện thoại của bà H xuất trình tại phiên tòa, vì các tin nhắn này nhận thấy không liên quan và không đảm bảo độ chính xác.

- Lời khai của bị đơn bà Trình Thị Tú A trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Thông nhất trình bày của ông T, bà T và ông T1 về nguồn gốc hai căn nhà của ông T, bà T chuyển nhượng cho ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho Bà A. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính nhưng không làm thủ tục sang tên mà ký giấy ủy quyền cho bên nhận chuyển nhượng được toàn quyền quản lý, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với hai căn nhà này.

Thông nhất trình bày của nguyên đơn về việc ngày 26/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký 02 giấy đặt cọc để mua bán căn nhà nhỏ và nhà lớn thông qua ông Tuấn giới thiệu. Ngày 14/8/2018, Bà N cùng vợ chồng ông T trực tiếp đến nhà bị đơn xin đặt cọc thêm 100.000.000 đồng đối với căn nhà lớn, đồng thời xin dồn 50.000.000 đồng tiền đặt cọc căn nhà nhỏ sang cho căn nhà lớn với lý do là Bà N không đủ tiền để nhận chuyển nhượng một lúc hai căn nhà và xin dời ngày thanh toán tiền đợt hai số tiền 1.250.000.000 đồng đến ngày 16/9/2018 thì bị đơn đồng ý nên nhờ ông T ghi bổ sung thêm vào giấy đặt cọc căn nhà lớn (bản của Bà N giữ). Do Bà N không nhận chuyển nhượng căn nhà nhỏ nữa nên hai bên thỏa thuận hủy giấy đặt cọc mua bán căn nhà nhỏ bằng cách xé bỏ.

Khoảng 02 ngày sau kể từ ngày 14/8/2018, nguyên đơn gọi điện cho bị đơn để xin hủy đặt cọc đối với căn nhà lớn để chuyển sang nhận chuyển nhượng căn nhà nhỏ, vì căn nhà này diện tích nhỏ, ít tiền nên dễ bán hơn và được bị đơn đồng ý.

Sau đó khoảng 10 ngày, kể từ ngày 14/8/2018 nguyên đơn gọi điện cho bị đơn thông báo không mua nhà và xin lại tiền cọc nhưng bị đơn không đồng ý, vì số tiền nguyên đơn đặt cọc, bị đơn đã sử dụng đặt cọc mua đất của ông Tăng 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 26/8/2018 Bà A phải thanh toán tiền cho ông T nhưng do Bà N thất hẹn nên Bà A đã mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho ông T. Đối với căn nhà nhỏ do Bà A cùng bà M hợp tác mua chung nhưng Bà A đại diện đứng ra giao dịch mua bán với Bà N nên khi nhận cọc 100.000.000 đồng Bà A đã giao cho bà Minh 50.000.000 đồng.

Vào ngày 27/12/2018, Bà A có cho lại Bà N 50.000.000 đồng tiền cọc khi bà chuyển nhượng nhà đất cho ông S.

Tại phiên tòa bị đơn xác định chính nguyên đơn đã gọi điện thoại và nhờ ông T nói giúp cho nguyên đơn hủy hợp đồng, không mua căn nhà nào nữa và

xin nhận lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng bị đơn không đồng ý, vì nguyên đơn là người vi phạm, đã nhiều lần xin đổi qua lại giữa hai căn nhà nhỏ và nhà lớn, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn. Lần cuối cùng nguyên đơn xin chuyển qua mua căn nhà nhỏ, vì quá tin tưởng và mọi vấn đề liên quan đến giao dịch mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn đều có vợ chồng ông T là người làm chứng nên bị đơn đã không gặp nguyên đơn để hủy giấy đặt cọc mua căn nhà lớn. Do nguyên đơn xác định không mua nhà lớn nữa nên bị đơn mới ký hợp đồng đặt cọc bán căn nhà này cho ông T1, do đã lâu không nhớ chính xác ngày nhưng sau ngày 16/9/2018. Giấy đặt cọc giữa bị đơn và ông T1 hiện nay đã hủy do hai bên không mua bán thành công. Nay nguyên đơn và ông T1 cho rằng bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 vào khoảng ngày 28/8/2018 là không có cơ sở. Hơn nữa, căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà A và ông Sơn ký kết ngày 21/9/2018 cũng không vi phạm. Thực tế hợp đồng đặt cọc mua căn nhà nhỏ nguyên đơn đã yêu cầu hủy, vì vậy bị đơn cũng không yêu cầu giải quyết và không tranh chấp gì về nội dung một số tin nhắn do ông Tuấn, bà Hạnh xuất trình tại phiên tòa.

Bị đơn thống nhất yêu cầu hủy giấy đặt cọc mua bán căn nhà lớn và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả 150.000.000 đồng đặt cọc và bồi thường 200.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng bị đơn đã tự nguyện cho lại nguyên đơn nên không tranh chấp về số tiền này.

- Lời khai trong quá trình tố tụng ông Đặng Minh Hồng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Đặng Minh Hồng L là chồng của bà Trình Thị Tú A. Hai căn nhà thuộc thửa 2147 và 2157 thì có căn nhà thửa 2147 Ông L đầu tư mua chung cùng Bà A. Số tiền Bà A mua hai căn nhà lớn và nhỏ là tài sản chung của vợ chồng ông. Hai căn nhà thuộc thửa đất số 2147 và 2157 hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác. Đối với giao dịch giữa Bà A với Bà N thì Ông L không biết. Đối với yêu cầu của Bà N buộc Bà A thanh toán trả lại cho Bà N số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng thì Ông L không đồng ý, vì theo Ông L được biết Bà N đã vi phạm thỏa thuận về thời hạn thanh toán tiền theo như hợp đồng đã ký kết. Trường hợp Tòa án giải quyết buộc Bà A phải trả tiền cho Bà N thì Ông L đồng ý chịu trách nhiệm liên đới để trả lại số tiền cho Bà N theo như quyết định của Tòa án.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của bà Đinh Thị M và ông Nguyễn Viết T là người làm chứng thống nhất trình bày:

Đối với căn nhà nhỏ vào năm 2018, vợ chồng bà M có đầu tư tiền cùng bà Trình Thị Tú A để nhận chuyển nhượng. Thực tế bà M, ông T chỉ đầu tư tiền, còn mọi thủ tục mua bán nhà do Bà A chủ động thực hiện và ký giao dịch. Vì vậy, việc Bà A mua nhà đất từ ai và sau đó chuyển nhượng lại cho ai chúng tôi

không biết chính xác, mà có nghe nói vào khoảng tháng 6 năm 2018 Bà A có ký đặt cọc chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N hai căn nhà nhỏ và lớn. Tuy nhiên, sau đó Bà N không đủ tiền nhận chuyển nhượng hai căn nên đã nhiều lần xin Bà A dôn cọc mua một căn, dời ngày thanh toán tiền. Sự việc cụ thể về vấn đề này Bà A là người nắm rõ và trình bày cho Tòa án. Tuy chỉ nghe Bà A sau khi Bà N nhiều lần xin dời ngày, dôn tiền cọc, đòi qua lại hai căn nhà thì cuối cùng thông báo không mua nhà nữa. Vì tiền bà M đầu tư mua nhà phải vay ngân hàng, khi nhận cọc Bà A có đưa cho bà M 50.000.000 đồng phần quyền lợi của vợ chồng bà M được hưởng khi đầu tư mua chung căn nhà này. Sau khi Bà N thông báo không mua nhà nữa thì Bà A đã chuyển nhượng cho người khác. Cụ thể căn nhà thuộc thửa đất số 2157 bán cho ai chúng tôi không rõ, vì căn nhà này bà M và ông T không góp tiền mua chung. Đối với căn nhà nhỏ Bà A cũng chuyển nhượng cho bà Hứa Thị Á vào ngày 17/01/2019 tại Văn phòng Công chứng P. Nay Tòa án đang thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với căn nhà lớn nên bà M, ông T xác định không có quyền lợi gì liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa bà M xác định chính Bà N đã gọi điện cho bà M xin lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý. Vì Bà N mua bán không uy tín, kéo dài thời gian, tiền hùn mua nhà với Bà A, bà M phải vay ngân hàng và trả lãi. Hơn nữa bà M chỉ biết nhận tiền từ Bà A đưa. Bà N để quá hạn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tự ý yêu cầu hủy hợp đồng nên chịu mất tiền đặt cọc.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của người làm chứng ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Ông T với Bà N là bạn bè, Bà N làm nghề kinh doanh bất động sản còn ông T làm nghề môi giới nhà đất. Vào ngày 26/6/2018 ông T có giới thiệu cho Bà N gặp Bà A để ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng căn nhà nhỏ và nhà lớn với giá như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/8/2018 Bà N sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Đến ngày 14/8/2018 Bà N thấy không bán được nhà sợ mất tiền cọc nên nhờ ông T xin Bà A đặt cọc thêm 100.000.000 đồng nữa, đồng thời xin dôn số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc đối với căn nhà nhỏ sang nhà lớn và xin dời ngày thanh toán đến ngày 16/9/2018. Khoảng 04 ngày sau tức là ngày 18/8/2018 Bà N điện thoại cho Bà A để xin chuyển tiền cọc sang thửa 2147 và Bà A đồng ý. Tuy nhiên, đến ngày 22 hoặc ngày 23/8/2018 Bà N có điện thoại cho vợ chồng ông Tuấn nhờ dẫn lên nhà Bà A để báo hủy hợp đồng không mua căn nhà nào nữa và xin lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng Bà A không đồng ý. Đến ngày 25/12/2018 Bà A có nhờ ông T đưa cho lại Bà N 50.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng Bà N không nhận mà tự đến gặp Bà A để xin nhận 100.000.000 đồng. Tại buổi gặp này có ông T chứng kiến, Bà A không chịu mà chỉ cho lại Bà N 50.000.000 đồng và Bà N đã nhận rồi đi về. Sự việc sau đó Bà A chuyển nhượng cho ai cụ thể ngày ông T không biết chính xác.

Tại phiên tòa ông T xác định sự việc mua bán nhà đất giữa Bà N và Bà A thì ông T là người biết rất rõ, chính ông T là người viết giấy đặt cọc và nội dung viết thêm. Thực chất Bà N là người đã vi phạm thỏa thuận trong giấy đặt cọc nên Bà N phải chịu mất tiền cọc. Quá trình mua bán Bà A đã tạo điều kiện cho Bà N rất nhiều nhưng vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận. Nay Bà N đã được Bà A cho lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc mà còn khởi kiện yêu cầu trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc là không phù hợp. Thời điểm mua bán nhà của Bà A Bà N còn nhắn tin qua điện thoại và zalo trao đổi nói chuyện với vợ chồng ông Tuấn rất nhiều nhưng sau này Bà N hủy kết bạn và thay đổi zalo, xóa hết các tin nhắn quan trọng, chỉ còn lại một số tin nhắn không quan trọng bà Hạnh tìm lại được, vì thấy không quan trọng nên ông T bà H không cung cấp nhưng vì bức xúc việc làm của Bà N nên mới trình bày trước phiên tòa.

- Lời khai trong quá trình tố tụng bà Trần Thị H người làm chứng trình bày: Bà H là vợ của ông T. Bà H thống nhất toàn bộ trình bày của ông T.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của người làm chứng ông Vũ Hoàng T1 trình bày:

Ngày 28/8/2019, giữa ông T1 và Bà A có ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng căn nhà lớn, giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng, thời gian thanh toán: Ngày 28/8/2018 ông T1 đặt cọc 150.000.000 đồng, số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại sẽ giao vào ngày công chứng xong hợp đồng tức là ngày 15/9/2018.

Đến ngày công chứng hợp đồng do cha mẹ ông T1 không đồng ý cho ông nhận chuyển nhượng nữa nên ông T1 có xin Bà A cho ông thời gian để thuyết phục cha mẹ nhưng không được. Đến ngày 21/9/2018 ông T1 có nói ông V nhờ ông Nguyễn Kim S nhận chuyển nhượng lại căn nhà của Bà A. Đối với số tiền ông Thương đặt cọc 150.000.000 đồng thì ông S thanh toán lại cho ông T1 75.000.000 đồng, ông T1 chấp nhận mất 1/2. Khi ông T1 không mua nhà của Bà A nữa thì hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc bằng hình thức xóa bỏ nhưng không có ai chứng kiến. Trước đây ông T1 có chụp hình giấy đặt cọc lưu trong điện thoại nhưng sau khi đã nhận lại tiền đặt cọc ông T1 đã xóa, vì vậy nay không còn bất kỳ chứng cứ nào cung cấp cho Tòa án.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của người làm chứng ông Nguyễn Kim S trình bày:

Vào khoảng ngày 18/9/2018 thông qua ông Ba V giới thiệu để ông S nhận chuyển nhượng lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 2157, tờ bản đồ số 60, diện tích 82,5m² tọa lạc khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Ông S và Bà A không ký hợp đồng đặt cọc mà ngày 21/9/2018 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà lớn tại Văn phòng Công chứng P. Giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng nhưng giá thực tế giá là 1.370.000.000 đồng. Ngay thời điểm công chứng ông S đã thanh toán cho bà Trịnh Thị Tú A 1.100.000.000 đồng, sáng ngày hôm sau

ông S giao hết số tiền còn lại 270.000.000 đồng. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng có ông T1 đi cùng nhưng mọi thủ tục chuyển nhượng và giao nhận tiền do ông S giao dịch trực tiếp với Bà A. Ngày 22/10/2018, ông S được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông S chỉ nghe ông V nói về việc ông T1 ký hợp đồng đặt cọc và ông S có gặp ông T1 02 lần vào ngày đi xem nhà và ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng.

- Lời khai trong quá trình tố tụng người làm chứng ông Phạm Quang V, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thông nhất lời khai của ông T1 và ông S về việc có giới thiệu cho họ mua căn nhà lớn của Bà A về thời gian, giá trị chuyển nhượng, quá trình diễn biến việc mua bán như ông T1 và ông S trình bày. Ông V, bà H không biết Bà N là ai, trước đây Bà N có đến gặp ông Vịnh để tìm hiểu sự việc Bà A chuyển nhượng đất cho ông T1.

- Lời khai của người làm chứng ông Trần Xuân T trình bày:

Vào ngày 10/7/2018 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà Trình Thị Tú A diện tích đất 81m², thuộc thửa 1209, tờ bản đồ 11, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận hình thức thanh toán: Lần 01 vào ngày 10/7/2018 đặt cọc 100.000.000 đồng, trong vòng 50 ngày, kể từ ngày đặt cọc 10/7/2018 đến ngày 30/8/2018 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bà A phải thanh toán cho ông T số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không đúng hạn thì mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, thực tế Bà A đã không thực hiện việc thanh toán đúng hạn nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng được. Ông T đã gặp làm việc (trao đổi) với Bà A cho biết lý do bà không thực hiện đúng thời hạn là do bà bán nhà đất cho người tên là N (không rõ họ tên chính xác), vì Bà N nhiều lần hứa hẹn thanh toán tiền cho Bà A nên bà không có tiền trả cho ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do Bà A không thực hiện đúng cam kết nên Bà A đã chịu mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Tăng. Việc Bà A và Bà N mua bán đất như thế nào tôi không biết. Trước đây khi ông Tăng đi mua bán đất vô tình có gặp Bà N và Anh bàn chuyện mua bán với nhau, còn sự việc như thế nào ông T không quan tâm, do không liên quan đến ông T.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của người làm chứng ông Trần Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Mỹ Trinh trình bày:

Nguồn gốc hai căn nhà lớn và nhỏ là của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T vào khoảng tháng 4 năm 2018 vợ chồng ông T chuyển nhượng hai căn nhà trên cho ông Hoàng Trung T, giá bao nhiêu không nhớ rõ nhưng xác định đã nhận đủ tiền từ ông T. Sau khi thanh toán đủ tiền ông T không làm thủ tục sang tên mà yêu cầu vợ ông T ký hợp đồng ủy quyền cho ông T được toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà đất theo nội dung Hợp đồng

ủy quyền ký kết và chứng thực ngày 23/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T. Được biết khoảng tháng 5 năm 2018 ông T1 chuyển nhượng lại hai căn nhà trên cho bà Trình Thị Tú A, giá chuyển nhượng bao nhiêu không rõ. Ngày 26/6/2018 tại Văn phòng Công chứng T, vợ chồng ông T cùng ông T1 ký hợp đồng ủy quyền cho Bà A được thực hiện tất cả các quyền thể hiện trong Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 23/4/2018 tại Văn phòng Công chứng T. Sau khi nhận đủ tiền, ký hợp đồng ủy quyền thì việc ông T1 và Bà A giao dịch chuyển nhượng cho ai, có mua bán làm ăn chung với ai không thì vợ chồng ông Thuận không rõ. Từ khi ông T, bà T nhận đủ tiền, ký hợp đồng ủy quyền cho ông T1 và sau đó ủy quyền cho Bà A thì họ có toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến nhà đất mà không cần thông qua ý kiến của vợ chồng ông T. Nay ông T, bà T xác định không còn bất kỳ quyền lợi và cũng không có nghĩa vụ gì với hai căn nhà lớn và nhỏ. Vì vậy việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn thì ông T, bà T không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Lời khai trong quá trình tố tụng của người làm chứng ông Hoàng Trung T1 trình bày:

Thống nhất lời trình bày của ông T, bà T về nguồn gốc hai căn nhà lớn và nhỏ của ông T, bà T, việc chuyển nhượng từ họ qua ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho Bà A. Việc chuyển nhượng không làm thủ tục sang tên, chỉ giấy ủy quyền. Nay ông T1g xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng nhà cho Bà A nên không còn bất kỳ quyền lợi và cũng không có nghĩa vụ gì với hai căn nhà lớn và nhỏ. Vì vậy việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn thì ông T1 không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn về giấy đặt cọc căn nhà lớn. Theo quy định thì các giao dịch liên quan chuyển nhượng nhà đất phải được công chứng mới có giá trị pháp lý. Tuy nhiên xét thấy giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên vẫn có hiệu lực và buộc các bên phải thực hiện. Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất việc hủy giao dịch đặt cọc ngày 26/6/2018 đối với căn nhà lớn, đồng thời nguyên đơn xác định đã nhận lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của bị đơn nên rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền này đối với bị đơn, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 150.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Kính mong Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc căn nhà lớn lập ngày 26/6/2018, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 350.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N đối với bị đơn bà Trình Thị Tú A về việc yêu cầu hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng căn nhà thuộc thửa 2157 được ký kết vào ngày 26/6/2018.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc buộc bà Trình Thị Tú A trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Trình Thị Tú A buộc Bà A hoàn trả số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Trình Thị Tú A phải trả lại cho Bà N tổng số tiền 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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.

Về nội dung: Theo thỏa thuận hợp đồng 26/6/2018, sửa đổi ngày 14/8/2018, lời khai của bị đơn là phù hợp với lời khai của ông Tuấn, bà Minh. Việc Bà A chuyển nhượng cho ông Sơn là sau và giá trị chuyển nhượng thấp hơn, chứng tỏ bị đơn không có động cơ vi phạm hợp đồng. Lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do nguyên đơn, đề nghị 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh Hồng L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt Ông L.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn Bà N và bị đơn Bà A thống nhất trình bày vào ngày 26/6/2018, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai căn nhà thuộc thửa số 2147, tờ bản đồ số 60, diện tích 53,3m², giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (gọi là nhà nhỏ) và thửa số 2157, diện tích đất 82,5m² tờ bản đồ số 60, giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng (gọi là nhà lớn), cả 02 căn nhà cùng tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Bà N đã đặt cọc cho Bà A mỗi căn nhà 50.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 16/8/2018, giao đủ số tiền còn lại và ký hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do Bà N không muốn mua căn nhà nhỏ thuộc thửa 2147 nữa nên ngày 14/8/2018, Bà N và A đã thỏa thuận với nhau về việc chuyển số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc mua căn nhà nhỏ thuộc thửa 2147 sang mua căn nhà lớn thuộc thửa 2157 và hai bên đã hủy giấy đặt cọc căn nhà nhỏ thuộc thửa 2147; đồng thời Bà N đặt cọc thêm cho Bà A 100.000.000 đồng, hai bên thống nhất lùi thời hạn thanh toán tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 16/9/2018. Đến hạn thanh toán Bà N đến tìm gặp Bà A để giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không gặp được; Bà A không thừa nhận lời trình bày của Bà N và cho rằng khoảng 02 ngày sau khi đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 14/8/2018, Bà N xin hủy hợp đồng đặt cọc thửa 2157 (nhà lớn) chuyển sang đặt cọc thửa 2147 (nhà nhỏ) Bà A đồng ý nhưng không sửa lại hợp đồng đặt cọc, khoảng 10 ngày sau kể từ ngày 14/8/2018, Bà N xin hủy hợp đồng đặt cọc và xin lại số tiền đặt cọc thì Bà A không đồng ý. Bà A chỉ cho lại Bà N 50.000.000 đồng, Bà N đã đồng ý nhận. Do Bà N không mua nữa nên thông qua sự giới thiệu của ông Phạm Quang V, Bà A đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 2157 (nhà lớn) cho ông Nguyễn Kim S vào ngày 21/9/2018. Do vậy, Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà A phải trả lại cho Bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa Bà N và Bà A đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 2157.

Xét, hai thửa đất số 2147 và 2157, trên đất có 02 căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên có nguồn gốc của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ T chuyển nhượng cho ông Hoàng Trung T1, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Trình Thị Tú A. Việc chuyển nhượng giữa ông T, bà T với ông T1 và giữa ông T1 với Bà A được thực hiện thông qua hình thức ủy quyền. Sau đó Bà A ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng lại cho Bà N là hoàn toàn hợp pháp. Nguyên đơn Bà N cho rằng trong thời gian chờ ngày công chứng Bà A đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông T1 là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với Bà N, do Bà A có lỗi nên phải trả lại tiền cọc đã nhận và phải chịu tiền phạt cọc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Bà N thừa nhận có nhận lại 50.000.000 đồng tiền cọc của Bà A, như vậy Bà N mặc nhiên chấp nhận việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa Bà N với Bà A; phù hợp với lời khai của Bà A và người làm chứng ông Nguyễn Hồng T, bà Đinh Thị M xác nhận sau khi đặt cọc

cho Bà A, Bà N nhiều lần xin thay đổi việc đặt cọc giữa 02 căn nhà và sau đó xin Bà A hủy hợp đồng đặt cọc và xin lại tiền đặt cọc nhưng Bà A không đồng ý mà chỉ cho lại 50.000.000 đồng và Bà N đã nhận. Bà N xác định đến hạn ngày 16/9/2018 đã liên lạc với Bà A để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền nhưng không gặp được Bà A, Bà A không thừa nhận và Bà N cũng không có chứng cứ chứng minh. Bà N và người làm chứng ông Nguyễn Hoàng T cho rằng Bà A đã nhận cọc của ông T vào ngày 28/8/2018 (tức đang trong thời hạn thực hiện thỏa thuận đặt cọc với Bà N) nhưng do giao dịch giữa Bà A với ông T không thành công nên đã xé bỏ giấy cọc, Bà A thừa nhận có giao dịch đặt cọc với ông T nhưng không phải thời điểm như ông T trình bày, do giao dịch không thành công nên đã xé bỏ giấy cọc. Tuy nhiên, lời khai người làm chứng ông V xác định giao dịch giữa ông T với Bà A không thành công, nên ông T nhờ ông V giới thiệu người nhận chuyển nhượng lại để ông T không bị mất tiền cọc và ông V là người giới thiệu cho ông Nguyễn Kim S mua đất của Bà A, lời khai của ông V phù hợp với lời khai của người làm chứng ông S khai ngày 18/9/2018 thông qua giới thiệu của ông V, ông S gặp Bà A thỏa thuận thương lượng đến ngày 21/9/2018 giữa ông S với Bà A ký hợp đồng chuyển nhượng luôn mà không ký đặt cọc. Như vậy, xét về thời gian ông S nhận chuyển nhượng đất của Bà A là sau thời hạn thỏa thuận đặt cọc của Bà N với Bà A vào ngày 16/9/2018. Do vậy, không có cơ sở xác định lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là của Bà A. Có căn cứ xác định chính Bà N là người tự nguyện hủy hợp đồng đặt cọc và chấp nhận nhận lại một phần tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà N về việc yêu cầu Bà A hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 150.000.000 đồng và bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 23/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0029362 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng