

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 116/2023/DS-PT
Ngày 10-4-2023
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: Ông Nguyễn Văn Tài

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 07 và 10 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 440/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thu T, sinh năm 1971; địa chỉ: 405 ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1986; địa chỉ: số 119, đường N13, khu dân cư P1, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương hoặc ông Đỗ Bá T1, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2022); bà H có mặt, ông T1 vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh T2, sinh năm 1993; địa chỉ: số 141/2B, khu phố L, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Tấn T3, sinh năm 1972; địa chỉ: số C259, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022); có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Minh Hải, sinh năm 1966; địa chỉ: số 405, ấp A, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Văn phòng công chứng D; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phát triển Đ; trụ sở: số 894/83, đường L, phường P1, thành phố T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Tấn T3, sinh năm 1972; địa chỉ: số C259, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương – là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2017); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu T trình bày:* vào khoảng tháng 4 năm 2021, giữa bà Nguyễn Thị Ánh T2 và bà Hồ Thị Thu T có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau đối với 02 thửa đất số 2048, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.117,7m², tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03599 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hồ Thị Thu T ngày 07/01/2020 và thửa đất số 2046, tờ bản đồ số 03, diện tích 271,1m², tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS03600 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hồ Thị Thu T ngày 07/01/2020.

Ngày 22/4/2022, bà T cùng chồng là ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Ánh T2 đến Văn phòng Công chứng D để ký kết Hợp đồng đặt cọc số 001094, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC HĐGD để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà T và ông H1 chuyển nhượng cho bà T2 với giá 16.500.000.000 đồng. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Ánh T2 đã đặt cọc cho bà T, ông H1 số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và trong thời gian 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị Ánh T2 tiếp tục thanh toán cho bà T số tiền 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng); trong thời gian 90 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc thì hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại cơ quan công chứng và bà T2 thanh toán tiếp số tiền 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà T, ông H1.

Thực hiện nội dung thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị Ánh T2

đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bà T và ông H1 đã viết biên nhận xác nhận có nhận của bà T2 số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ngoài ra, ông H1 và bà T cũng ghi rõ trong thời hạn 45 ngày tiếp theo (tức là ngày 07/6/2022) bà T2 sẽ thanh toán cho ông H1, bà T thêm số tiền 4.500.000.000 đồng và 90 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T2 sẽ trả hết số tiền còn lại. Biên nhận này chỉ có 01 bản chính, sau khi nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, bà T, ông H1 giao bản chính cho bà T2 giữ và ông H1, bà T giữ bản photo. Do giữa hai bên chỉ mới thực hiện giai đoạn đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng nên bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do ông H1, bà T giữ.

Sau khi đặt cọc, bà T2 tự ý xây dựng hàng rào trên đất mà không thông báo cho ông H1 và bà T biết. Khi biết được sự việc bà T2 làm hàng rào và khóa kín lối đi vào đất nên bà T, ông H1 đã yêu cầu bà T2 tháo dỡ nhưng bà T2 không thực hiện. Ông H1 và bà T đã báo cho chính quyền địa phương để yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, lúc này cũng đã đến thời hạn bà T2 có nghĩa vụ thanh toán đợt 2 với số tiền 4.500.000.000 đồng cho bà T, ông H1 theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 nhưng bà Nguyễn Thị Ánh T2 không thanh toán nên bà T đã khởi kiện tại Tòa án. Lúc này do đất đang có tranh chấp nên UBND phường H cũng tạm dừng việc giải quyết.

Bà T2 cho rằng có tiến hành cải tạo, san lấp mặt bằng là không đúng, bà T2 chỉ tiến hành xây dựng tường rào, cổng rào như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản.

Nhận thấy, bà Nguyễn Thị Ánh T2 không thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, hơn nữa còn xây dựng hàng rào và khóa lối đi vào đất của ông H1, bà T là hoàn toàn vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, ông H1. Do đó, bà Hồ Thị Thu T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 001094, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC HĐGD ngày 22/4/2022 của Văn phòng Công chứng D ký giữa bà Hồ Thị Thu T, ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Ánh T2.

Số tiền 500.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Ánh T2 đã đặt cọc thuộc sở hữu hợp pháp của bà Hồ Thị Thu T.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ánh T2 về việc yêu cầu bà T và ông H1 trả số tiền cọc 500.000.000 đồng, bồi thường 500.000.000 đồng, thanh toán toàn bộ số tiền bà T2 đã đầu tư trên đất số tiền 495.000.000 đồng và

bồi thường thiệt hại tiền lãi, lãi phạt của tổng số tiền thực hiện hợp đồng số tiền chờ thanh toán là 824.670.000 đồng thì bà T không đồng ý. Vì bà T2 là người vi phạm nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà T2 đương nhiên bị mất số tiền đã đặt cọc. Đồng thời, bà T2 tự ý xây dựng hàng rào, cổng rào trên thửa đất của ông H1, bà T mà không được sự đồng ý của bà T, ông H1 nên bà T, ông H1 không đồng ý bồi thường thiệt hại hay thanh toán các khoản tiền theo yêu cầu phản tố của bà T2.

Tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng đặt cọc số 001094, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC HĐGD ngày 22/4/2022 của Văn phòng Công chứng D ký giữa bà Hồ Thị Thu T, ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Ánh T2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS03599 ngày 07/01/2020 và sổ cấp GCN: CS03600 ngày 07/01/2020....

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T2 trình bày:* thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, các thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, tổng giá trị chuyển nhượng và số tiền bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tổng thời hạn thanh toán cho hợp đồng là 90 ngày kể từ thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng ông H1 và bà T2 thống nhất để bà T2 san lấp đất, san ủi mặt bằng và xây dựng tường hàng rào, hàng rào vách tôn, cửa cổng sắt và tôn. Trong thời gian thực hiện hợp đồng ông H1 nhiều lần gọi điện thoại bảo 02 thửa đất có nhiều người trả giá cao hơn, có lợi nhuận hơn giá trị bà T2 mua đề nghị bà T2 bán lại với giá cao hơn nhưng bà T2 không đồng ý vì bà T2 mua đất để phục vụ cho mục đích kinh doanh.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng ngày 22/4/2022, ông H1, bà T thỏa thuận miệng với bà T2 là sau khi bà T2 đặt cọc và ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng sẽ bàn giao đất cho bà T2 để bà T2 san lấp, cải tạo và khi bà T2 thực hiện san lấp, cải tạo, xây dựng tường rào, cổng rào đều có mặt ông H1.

Khi tiến hành cải tạo, san lấp mặt bằng, bà T2 có ký hợp đồng trọn gói với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phát triển Đ để thực hiện việc cải tạo, san lấp mặt bằng, xây dựng tường rào, cổng rào với số tiền 495.000.000 đồng. Sau khi thực hiện, đã tiến hành nghiệm thu và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phát triển Đ đã xuất hoá đơn giá trị gia tăng cho bà T2. Do hợp đồng thi công trọn gói nên không biết chi tiết chi phí của từng hạng mục thi công như san lấp, cải tạo, xây tường rào, xây cổng.

Ngày 01/6/2022, bà T2 có gửi thông báo cho ông H1, bà T để yêu cầu có

trách nhiệm giải quyết ổn thỏa các hộ dân phía sau để trả lại con đường cho bà T2 có lối đi và hoàn thành các thủ tục theo yêu cầu của phòng công chứng rồi báo lại cho bà T2 để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và bà T2 có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại theo hợp đồng cho bà T, ông H1. Bà T2 nhiều lần liên hệ với ông H1 để hoàn thành các thủ tục để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H1 viện nhiều lý do không thực hiện. Giữa bà T2 với ông H1, bà T không thể thỏa thuận được do quan điểm của các bên khác nhau, mâu thuẫn nhau.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, thời điểm chuyển nhượng 90 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc, hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng (từ ngày 22/4/2022 đến ngày 22/7/2022). Trong thời gian thực hiện hợp đồng do ông H1, bà T biết chuyển nhượng giá thấp cho bà T2 và có nhiều người liên hệ ông H1, bà T để nhận chuyển nhượng với giá cao hơn. Ông H1 nhiều lần gọi điện thoại cho bà T2 bảo không chuyển nhượng đất cho bà T2 nữa, dùng nhiều lời lẽ đe dọa để buộc bà T2 thỏa thuận huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 và trả lại tiền cọc cho bà T2 nhưng bà T2 không đồng ý. Bà T2 yêu cầu ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký ngày 22/4/2022.

Việc ông H1, bà T không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết gây thiệt hại lớn cho bà T2 từ ngày 22/4/2022 đến nay. Nhiều lần bà T2 đề nghị ông H1, bà T ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H1, bà T nhất quyết muốn huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 nên không phối hợp với bà T2 vì bà T, ông H1 muốn chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn.

Với những lý do trên, bà T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn phản tố yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau: Buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Hồ Thị Thu T trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng; yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 và bà Hồ Thị Thu T thanh toán toàn bộ số tiền bà T2 đã đầu tư trên đất với số tiền 495.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền lãi, lãi phạt của tổng số tiền thực hiện hợp đồng số tiền chờ thanh toán là 824.670.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bà T và ông H1 thanh toán số tiền 2.319.670.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ gồm: Hợp đồng thi công trọn gói; biên bản nghiệm thu; Thông báo ngày 01/6/2022; Hoá đơn giá trị gia tăng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H1 trình bày:* thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thu T. Do 02 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 là do

bà Hồ Thị Thu T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông H1 xác định số tiền bà T2 đặt cọc 500.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T. Do bận công việc, không thể đến Tòa án tham gia tố tụng nên ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

- Theo bản tự khai, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng phát triển Đ (viết tắt là Công ty Đ) trình bày: giữa Công ty và bà T2 có ký hợp đồng thuê trọn gói ngày 25/4/2022 với giá trị hợp đồng 495.000.000 đồng. Theo hợp đồng, Công ty Đ thực hiện sửa chữa cải tạo mặt bằng công trình tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Công ty Đ đã thực hiện các công việc san ủi, san lấp mặt bằng, xây dựng hàng rào, hàng rào vách tôn, cửa cổng chính. Sau khi thực hiện bà T2 đã tiến hành nghiệm thu và Công ty Đ đã xuất hoá đơn giá trị gia tăng với giá trị 495.000.000 đồng cho bà T2. Do là hợp đồng thi công trọn gói nên không biết chi phí chi tiết của từng hạng mục đã thi công cũng như không có chứng từ chi tiết của từng hạng mục. Hiện nay, Công ty Đ không có quyền lợi trong vụ án nên không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T2.

Hủy hợp đồng đặt cọc số 001094, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC HĐGD ngày 22/4/2022 của Văn phòng Công chứng D ký giữa bà Hồ Thị Thu T, ông Nguyễn Văn Hải và bà Nguyễn Thị Ánh T2.

Số tiền 500.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Ánh T2 đã đặt cọc thuộc sở hữu hợp pháp của bà Hồ Thị Thu T.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T2 đối với bà Hồ Thị Thu T và ông Nguyễn Minh H1 về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Minh H1 và bà Hồ Thị Thu T trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng; yêu cầu ông Nguyễn Minh H1 và bà Hồ Thị Thu T thanh toán toàn bộ số tiền bà T2 đã đầu tư trên đất với số tiền 495.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền lãi, lãi phạt của tổng số tiền thực hiện hợp đồng số tiền chờ thanh toán là 824.670.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bà T và ông H1 thanh toán số tiền 2.319.670.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ánh T2 có trách nhiệm tháo dỡ và phá dỡ các công trình xây dựng gồm hàng rào xây tô, khung sắt tôn dài 12,9m, cao 2,3m; cổng sắt tole dài 08m, cao 2,3m để trả lại phần diện tích đất thuộc các thửa đất số 2046, 2048,

tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Hồ Thị Thu T.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12 tháng 9 năm 2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và 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 ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh Hải, Văn phòng Công chứng D đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có kháng cáo. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Nội dung vụ án:

Bà Hồ Thị Thu T 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 CM 613179, (số vào sổ cấp GCN: CS03600) ngày 07/01/2020, diện tích 271,1m², thửa đất số 2046, tờ bản đồ số 3, phường H, thành phố T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 613180, (số vào sổ cấp GCN: CS03599) ngày 07/01/2020, diện tích 1.117,7m², thửa đất số 2048, tờ bản đồ số 3, phường H, thành phố T (bút lục 03, 05).

Ngày 22/4/2022, tại Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương vợ chồng bà T, ông Nguyễn Minh H1 thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Ánh T2 bằng hình thức lập hợp đồng đặt cọc (bút lục 17). Theo nội dung thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thể hiện, giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 16.500.000.000 đồng. Bà T2 đặt cọc cho bà T, ông H1 số tiền

500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là trong vòng 90 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc (ngày 22/4/2022); phương thức thanh toán thành 03 đợt như sau đợt 1: ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T2 đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng; đợt 2: trong thời gian 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T2 tiếp tục thanh toán cho bà T số tiền 4.500.000.000 đồng; đợt 3: trong thời gian 90 ngày kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại cơ quan công chứng thì bà T2 thanh toán tiếp số tiền 11.500.000.000 đồng cho bà T, ông H1. Hợp đồng đặt cọc được chứng thực theo quy định và phát sinh hiệu lực pháp luật, buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Thực hiện thỏa thuận trên, đợt 1 bà T2 đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng và bà T, ông H1 thừa nhận đã nhận của bà T2 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, hai bên lập biên nhận tiền ngày 22/4/2022 (bút lục 6).

Đến đợt thanh toán lần 2 trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 22/4/2022, bà T2 thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng cho bà T, ông H1 nhưng bà T2 không thanh toán nên ngày 18/6/2022, ông H1 (chồng bà T) gửi qua bưu điện văn bản cho bà T2 yêu cầu thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng tại nhà ông H1 vào lúc 08 giờ, ngày 24/6/2022 nhưng bà T2 không thực hiện (bút lục 33, 34).

Căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên thì bà T2 là người vi phạm nghĩa vụ được hai bên thỏa thuận. Tại điểm b, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ghi nghĩa vụ và quyền của bên A (bên đặt cọc) như sau: *“Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A bị mất số tiền đặt cọc”*.

Ngoài thỏa thuận trên thì Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: *“Nếu bên đặt cọc từ chối việc thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”*. Do bà T2 vi phạm thỏa thuận nên vợ chồng bà T ông H1 có quyền hủy bỏ giao dịch dân sự. Tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau: *“Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng”*.

Bà T2 cho rằng ngày 01/6/2022, bà T2 có gửi thông báo yêu cầu bà T, ông H1 hoàn tất các thủ tục đủ điều kiện ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà T2 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại nhưng bà T, ông H1 không thực hiện nên bà T2 không tiếp tục thanh toán tiền cho bà T, ông H1 và theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, thời hạn bà T2 thanh toán số tiền còn lại cho bà T, ông H1 trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 22/4/2022 là không phù hợp với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết nên không có cơ sở chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Minh H1 xác định 02 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T2 theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 được cấp cho bà Hồ Thị Thu T (vợ ông H1) nên bà T được hưởng toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng mà bà T2 đã đặt cọc.

Do đó, bà T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 001094, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC HĐGD ngày 22/4/2022 của Văn phòng Công chứng D ký giữa bà Hồ Thị Thu T, ông Nguyễn Văn Hải với bà Nguyễn Thị Ánh T2; số tiền 500.000.000 đồng bà Nguyễn Thị Ánh T2 đã đặt cọc thuộc sở hữu hợp pháp của bà Hồ Thị Thu T là có căn cứ chấp nhận.

Bà T2 cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, bà T, ông H1 có thỏa thuận miệng với bà T2 với nội dung: bà T, ông H1 giao 02 thửa đất cho bà T2 và đồng ý cho bà T2 tiến hành cải tạo, san lấp mặt bằng. Tuy nhiên, bà T2 cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh có thỏa thuận trên, đồng thời bà T, ông H1 không thừa nhận và trình bày bà T2 tự ý xây dựng cổng, tường rào, không cho bà T, ông H1 vào đất.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản thể hiện trên 02 thửa đất có các công trình gồm hàng rào xây tô, khung sắt tôn dài 12,9m, cao 2,3m; cổng sắt tole dài 8m, cao 2,3m.

Bà T, ông H1 không thừa nhận giao đất cho bà T2. Bà T2 tự ý tiến hành xây dựng các công trình trên đất nhưng không được sự đồng ý của bà T, ông H1; khi xây dựng không xin phép tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên bà T2 phải tự chịu mọi trách nhiệm phát sinh từ việc xây dựng các công trình trên thửa đất của bà T, ông H1.

Bà T2 cho rằng có cải tạo, san lấp mặt bằng nhưng không có tài liệu nào chứng minh đã tiến hành cải tạo, san lấp mặt bằng và chi phí của từng hạng mục theo hợp đồng trọn gói giữa bà T với Công ty Đ. Bà T, ông H1 không bàn giao đất bà T2 nhưng thực tế bà T2 đang quản lý đối với 02 thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà T. Để giải quyết vụ án triệt để, toàn diện nên cần buộc bà T2 tự tháo dỡ, (hoặc phá dỡ) di dời các công trình xây dựng nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T. Bà T, ông H1 không có lỗi trong thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 nên bà T, ông H1 không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà T2.

Do bà T2 là người có lỗi nên yêu cầu của bà T2 buộc ông H1 và bà T trả tiền cọc 500.000.000 đồng, bồi thường 500.000.000 đồng, thanh toán toàn bộ số tiền bà T2 đã đầu tư trên đất 495.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại tiền lãi, lãi phạt của tổng số tiền thực hiện hợp đồng, số tiền chờ thanh toán là 824.670.000 đồng; tổng cộng 2.319.670.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, ông Ngô Tấn T3 cung cấp cho Tòa án Vi bằng số 184/2023/VB-TPLDA lập ngày 06/4/2023, ông T3 cho rằng nội dung vi bằng là chứng cứ ghi lại cuộc đối thoại giữa ông H1 với ông T3 về việc vợ chồng ông H1, bà T đồng ý cho bà T2 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại vào ngày ký hợp đồng. Vợ chồng ông H1 đã giao đất cho bà T2 sử dụng và đồng ý cho bà T2 xây dựng tường, làm cổng. Tuy nhiên, qua xem xét vi bằng này thì toàn bộ nội dung là lời đối thoại giữa ông Ngô Tấn T3 và ông Nguyễn Minh hải, không có nội dung nào đối thoại giữa giữa vợ chồng ông H1 với bà T2. Các nội dung đối thoại giữa ông H1 và ông T3 không liên quan đến việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà T với bà T2. Do đó, vi bằng này không có giá trị chứng minh như lời trình bày của ông T3.

Bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[3] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T2.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Ánh T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền số 0000543 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tài