

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 112/2021/DS-PT
Ngày 27-4-2021
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 Ngô Văn Minh

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- 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 Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 27 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 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 97/2021/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà 53/1, tổ 1, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng K, sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà 38, khu 4, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số nhà 16, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q, là Luật sư của Văn phòng Luật sư A, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947; địa chỉ: Số nhà 379, tổ 16, ấp L, xã L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1952; địa chỉ: Số nhà 13, khu phố 7, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 13, khu phố 7, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng T: Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà A28, tổ 36, Khu tái định cư N, phường N, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số nhà 13, khu phố 7, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà A28, tổ 36, Khu tái định cư N, phường N, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số nhà 13, khu phố 7, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Hồng P: Ông Đỗ Thanh V, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Ngọc C và bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trương Nhật Q trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng P, bà Nguyễn Thị H được chia tài sản chung là phần đất có diện tích 165,5m² (trong đó 4,2m² đất thuộc HLBVĐB; 161,3m² đất ở tại đô thị) thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 25 và 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 105m², kết cấu tường xây gạch, nền xi măng, gạch men, mái ngói theo Bản án số 146/2018/DS-PT ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Ngày 24/10/2018, giữa ông C, bà K và các bà H, bà L, bà T, bà P ký Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất (thực tế là hai bên đổi nhà, đất cho nhau, có trả thêm tiền). Khi thỏa thuận 02 bên không ước tính giá nhà, đất cụ thể mà chỉ xác định đổi nhà và bù tiền chênh lệch là 10.000.000.000 đồng. Ông C, bà K còn phải thanh toán chênh lệch cho bà H, bà L, bà T và bà P số tiền 10.000.000.000 đồng, cụ thể các lần thanh toán được chia làm 3 lần:

+ Lần 1: Đặt cọc tạm ứng 2.000.000.000 đồng vào ngày 26/10/2018 sau khi lập biên bản thỏa thuận ngày 24/10/2018.

+ Lần 2: Giao 4.000.000.000 đồng sau khi cơ quan nhà đất cấp sổ hồng cho bà H, bà L, bà T, bà P (dự kiến từ 45 - 60 ngày).

+ Lần 3: Thanh toán hết số tiền còn lại: 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng cho bà H, bà L, bà T, bà P trước khi giao nhận nhà 30 ngày (không sớm hơn 28/01/2019).

Nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo Bản án cho bà H, bà L, bà T và bà P do bà H, bà L, bà T và bà P thực hiện. Thủ tục này là nộp tiền vào Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T để thi hành Bản án số 146/2018/DS-PT ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, số tiền là 1.837.069.000 đồng. Sau

khi nộp xong tiền, bà H, bà L, bà T và bà P giao giấy tờ cho ông C và bên dịch vụ là ông Đ để tiến hành các thủ tục sang tên cho bà H, bà L, bà T và bà P. Tuy nhiên, việc thực hiện thủ tục sang tên không được thực hiện như dự kiến từ 45-60 ngày trong thỏa thuận. Lý do là sau 15 ngày kể từ ngày nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thông báo lại là do hồ sơ còn vướng, do bà H, bà L, bà T và bà P chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án. Đến tháng 6/2019, bà H, bà L, bà T và bà P mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H, bà L, bà T và bà P có báo cho ông C biết. Ông C yêu cầu bà H, bà L, bà T và bà P thực hiện theo Điều 2 của thỏa thuận, cụ thể làm ủy quyền giao dịch, xác định người đứng tên nhà số 10A Đinh Bộ Lĩnh. Tuy nhiên, bà H, bà L, bà T và bà P không thống nhất được ai là người đứng tên nhận nhà, ai đứng tên nhận tiền (việc này ông C có lập phụ lục ngày 09/8/2019) ghi nhận ý kiến của bà H, bà L, bà T và bà P. Do đó, ông C chưa thanh toán tiền đợt 2 theo thỏa thuận sang nhượng, do bà H, bà L, bà T và bà P chưa thực hiện thủ tục ủy quyền cho 2 trong 4 người để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhận nhà số 10A và nhận số tiền thanh toán cho đợt 2.

Ngoài ra, ông C, bà K có thỏa thuận miệng là sẽ hỗ trợ thêm cho bà H, bà L, bà T và bà P số tiền 100.000.000 đồng, gọi là số tiền giằng tâm theo thông tục mua bán và sửa chữa về nhà mới.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 26/10/2018, vợ chồng ông C, bà K đã thanh toán cho bà H, bà L, bà T và bà P số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, ông C, bà K còn giao thêm 20.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 21/7/2019.

Tuy nhiên, sau khi 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 vào sổ cấp GCN: CS04064) ngày 19/6/2019, bà H, bà L, bà T và bà P không đồng ý chuyển nhượng nhà đất (đổi nhà đất) cho ông C, bà K như đã thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất” ngày 24/10/2018.

Căn cứ Điều 5 Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất ngày 24/10/2018: “Bên A chịu trách nhiệm về việc định đoạt sở hữu nhà và phân chia tiền bạc trong nội bộ các thành viên trong gia đình. Không để xảy ra tranh chấp làm ảnh hưởng tiến độ thời gian trong thỏa thuận hợp đồng. Nếu Bên A để xảy ra tranh chấp, thay đổi ý định này thì đền bù cho Bên B số tiền 4.000.000.000 đồng”. Vì vậy, ông C và bà K yêu cầu buộc bà H, bà L, bà T và bà P phải liên đới trả lại cho ông C, bà K số tiền đã nhận là 2.020.000.000 đồng và bồi thường số tiền 4.000.000.000 đồng theo Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất ngày 24/10/2018; tổng cộng là 6.020.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 26 tháng 8 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L và bà Nguyễn Thị Hồng P (bà P đồng thời là đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng T) thống nhất trình bày:

Căn cứ vào Bản án số 146/2018/DS-PT ngày 08/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định: Bà H, bà L, bà T và bà P có nghĩa vụ thanh toán kỷ phần thừa kế cho bà V, chị T, anh T1 và anh Đ1 với số tiền hơn 1.837.000.000 đồng. Sau khi thanh toán thì bà H, bà L, bà T và bà P sẽ toàn quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng nhà, đất tại số 13 Đinh Bộ Lĩnh.

Ngày 24/10/2018, bà H, bà L, bà T và bà P, cùng ông C, bà K có lập Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất ngày 24/10/2018, trên thực tế các bên tiến hành chuyển nhượng căn nhà tại số 13 Đinh Bộ Lĩnh và căn nhà số 10A, lô A, Khu dân cư Đinh Bộ Lĩnh cho nhau (đổi nhà có đền bù).

Ngày 26/10/2018, ông C, bà K mang tiền đến cơ quan Thi hành án cho bà H, bà L, bà T và bà P nộp tiền vào cơ quan Thi hành án để thi hành nghĩa vụ theo Bản án số 146/2018/DS-PT ngày 08/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngoài số tiền đã nộp tại cơ quan Thi hành án thì số dư còn lại của 2.000.000.000 đồng tiền cọc ông C, bà K có giao lại cho bà H, bà L, bà T và bà P. Ngoài số tiền 2.000.000.000 đồng, ông C, bà K còn đưa cho bà H, bà L, bà T và bà P 20.000.000 đồng tiền ứng (tiền ứng này là tiền ông C hứa khi đổi nhà xong sẽ cho 100.000.000 đồng để sửa nhà số 10A Đinh Bộ Lĩnh) nhưng mới nhận được 20.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ tại cơ quan Thi hành án, ông C đã nhận toàn bộ giấy tờ gồm: Biên lai thu tiền thi hành án và Biên bản về việc giải quyết việc thi hành án, cùng 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên L, H, T, P, T1, V, Đ1, A và giao lại cho ông Đ (người nhận làm giấy tờ), nhưng không thực hiện thủ tục ủy quyền. Đến ngày 28/02/2019, ông C giao lại cho bà H, bà L, bà T và bà P tờ biên nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và thông báo lại là do ngăn chặn của cơ quan Thi hành án nên không thể thực hiện thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà L, bà T và bà P được. Sau khi tìm hiểu thì được biết người có đơn ngăn chặn tại cơ quan Thi hành án là đại diện cho các nguyên đơn trong vụ án dân sự chia thừa kế của Bản án số 146/2018/DS-PT. Vài ngày sau, cơ quan Thi hành án ra Quyết định giải tỏa và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hẹn ngày 05/4/2019, nhưng đến ngày 19/6/2019 khi có mặt đủ 04 chị em gồm L, H, T, P mới nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận từ khi ông C hay ông Đ nộp, bà H, bà L, bà T và bà P chỉ bổ sung Quyết định giải tỏa của cơ quan thi hành án và sau đó nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 614209 do Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/6/2019 mang tên bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Hồng P.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H, bà L, bà T và bà P có báo cho ông C để yêu cầu ông C thực hiện theo thỏa thuận, ông C đề nghị photo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông C biết. Ông C đề xuất ngày 17/7/2019 các bên đến Phòng Công chứng số 1 để giao dịch, nhưng mới đến ngày 14/7/2019, ông C mời bà H, bà L, bà T và bà P qua nhà và đề nghị 09 giờ sáng ngày 15/7/2019 có mặt tại Trung tâm hành chính T để cho ông C mượn 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính), mục đích để xác định giấy chứng nhận thật hay giả (nói mượn 15 phút). Ngày 15/7/2019, bà H, bà L, bà T và bà P có mặt nhưng không gặp ai, khi bà H, bà L, bà T và bà P về thì bà K có qua nhà (khoảng hơn 10 giờ), bà K yêu cầu cầm lên lại có người chờ nhưng bà H, bà L, bà T và bà P không đi. Ngày 16/7/2019, bà H, bà L, bà T và bà P có qua nhà ông C, bà K để hỏi về việc ngày 17/7/2019 có đến phòng công chứng không, nếu có lên ký hợp đồng thì yêu cầu giao nhà số 10A và giao luôn số tiền 8.000.000.000 đồng. Ông C không đồng ý, ông C cho rằng thà mất 2.000.000.000 đồng chứ không đồng ý thanh toán liền 8.000.000.000 đồng. Như vậy, ngày 17/7/2019 các bên không đến phòng công chứng.

Ngày 09/8/2019, ông C có gửi phụ lục hợp đồng cho bà H, bà L, bà T và bà P nhưng bà H, bà L, bà T và bà P không đồng ý vì phụ lục hợp đồng chỉ đề cập đến việc

ký hợp đồng chuyển nhượng nhà số 13 Đinh Bộ Lĩnh và không đề cập đến việc chuyển nhượng nhà số 10A Đinh Bộ Lĩnh. Đến ngày 20/8/2019, ông C tiếp tục gửi cho bà H, bà L, bà T và bà P phụ lục thỏa thuận, nội dung phụ lục này có khác nội dung phụ lục trước, cụ thể là ông C yêu cầu chuyển nhượng cho nhau cả 02 căn nhà, nhưng khi nào ông C nhận được Giấy chứng nhận thì mới giao tiền nên bà H, bà L, bà T và bà P không đồng ý. Đến ngày 26/11/2019, ông C có gửi thư yêu cầu tiến hành thủ tục hồ sơ tiến hành trao đổi nhà. Ngày 20/02/2020, bà H, bà L, bà T và bà P có văn bản phản hồi cho ông C về nội dung theo thư ngày 26/11/2019. Sau khi gửi xong các văn bản, do không thống nhất được nên ông C đã gửi đơn kiện.

Bà H, bà L, bà T và bà P xác định không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả tiền, mặc dù Điều 2 của thỏa thuận có ghi nhận về trách nhiệm của bà H, bà L, bà T và bà P; bà H, bà L, bà T và bà P đã thực hiện đầy đủ, các chị em cũng đã thỏa thuận. Do đó, ngày 16/7/2019 bà H, bà L, bà T và bà P có đề xuất ký hợp đồng là giao nhà và giao đủ 8.000.000.000 đồng, vì thời gian thực hiện thỏa thuận cũng đã quá lâu từ tháng 10/2018 đến tháng 7/2019.

Do đó, bà H, bà L, bà T và bà P xác định, ngay từ đợt thanh toán 4.000.000.000 đồng khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C, bà K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ giao nhà nên việc ông C, bà K đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) xem như mất cọc. Hiện nay, bà H, bà L, bà T và bà P không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng không đồng ý hòa giải mua bán gì với ông C, bà K.

Tại Bản án sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Hồng P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/10/2018 thông qua “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất” đã ký giữa ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K với bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Hồng P đã chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/02/2019.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Hồng P phải có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K số tiền 2.020.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng).

1.3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K về việc buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T và bà Nguyễn Thị Hồng P phải liên đới trả số tiền bồi thường thiệt hại là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, trong các ngày 06/10/2020, 09/10/2020, nguyên đơn ông Võ Ngọc C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng P có 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng P vẫn giữ nguyên 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 nguyên đơn trình bày quan điểm:

Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc thông qua Giấy sang nhượng nhà, đất ngày 24/10/2018 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 28/02/2019 là không đúng với thỏa thuận của các bên vì đó chỉ là ngày dự kiến, trong khi các bên còn thống nhất thỏa thuận ngày 17/7/2019 sẽ ra công chứng hợp đồng và ngày 21/7/2019, nguyên đơn tiếp tục giao cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn có những vi phạm: Do bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thi hành án tại cơ quan Thi hành án nên đến ngày 19/6/2017 các bị đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận ngày 17/7/2019 sẽ ký kết hợp đồng công chứng đổi nhà nhưng ngày 16/7/2019, bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 8.000.000.000 đồng là không phù hợp với thỏa thuận của hai bên. Trước khi ký kết hợp đồng ngày 24/10/2018, các bên đã thỏa thuận phía bị đơn có 04 người thì có hai người nhận nhà và hai người nhận tiền nên tại Điều 2 của hợp đồng có nội dung “Ủy quyền giao dịch” và tại Điều 5 của hợp đồng quy định “Bà H, bà L, bà T, bà P chịu trách nhiệm về việc định đoạt sở hữu nhà và phân chia tiền bạc trong nội bộ các thành viên trong gia đình...”. Mặc dù nội dung thỏa thuận ngày 24/10/2018 không ghi cụ thể hai người nhận nhà, hai người nhận tiền nhưng điều này được bị đơn thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 28/8/2020 và Biên bản phiên tòa ngày 23/9/2020. Như vậy, để thực hiện được thủ tục thì bị đơn phải xác định ai nhận tiền, ai nhận nhà. Ngày 17/7/2019 chưa công chứng được hợp đồng trao đổi nhà, sau khi trao đổi thống nhất ý kiến, nguyên đơn đã gửi Bảng phụ lục bổ sung hợp đồng trao đổi nhà ngày 09/8/2019 và ngày 20/8/2019 nhưng bị đơn không ký, không phản hồi, trong khi ngày 21/7/2019 bị đơn còn nhận của nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng nhưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn gửi thư cho bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bị đơn không thực hiện. Ngày 22/02/2020, nguyên đơn nhận được thư của bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên thời điểm này bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tóm lại, do bị đơn có các vi phạm nêu trên nên thực hiện thỏa thuận tại Điều 3, Điều 5 của hợp đồng, đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bị đơn theo Điều 328 Bộ luật Dân sự, nếu bị đơn từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng phải bồi thường cho nguyên đơn 4.000.000.000 đồng. Nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng P, Nguyễn Thị H trình bày quan điểm:

Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/10/2018 chấm dứt hiệu lực từ ngày 28/02/2019 là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn vì nguyên đơn

không yêu cầu. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã thông báo cho nguyên đơn, hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng và chọn ngày 17/7/2019 ra Phòng Công chứng số 1 ký hợp đồng chuyển nhượng, nên thời điểm này, các bên đã thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/10/2018, đồng thời ngày 21/7/2019 nguyên đơn tiếp tục giao cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng. Cho nên hợp đồng không bị vô hiệu. Về xác định lỗi, do nguyên đơn không thanh toán 4.000.000.000 đồng cho bị đơn sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 24/10/2018 nên hai bên không ra Phòng Công chứng số 1 ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/7/2019, đây là lỗi của nguyên đơn, nguyên đơn đã vi phạm vào thời điểm này. Ngày 16/7/2019, ông C yêu cầu bị đơn phải làm thủ tục ủy quyền là vô lý vì không có trong thỏa thuận và thời gian quá ngắn không thực hiện được, đây là hình thức kéo dài thời gian không thực hiện hợp đồng của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao đủ 8.000.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng là phù hợp với Luật Nhà ở vì hợp đồng mua bán nhà sẽ có hiệu lực ngay. Tuy nhiên, nguyên đơn không trả tiền mà đợi đến khi nguyên đơn được cấp quyền sở hữu nhà mới trả 4.000.000.000 đồng là không phù hợp. Các bằng phụ lục do nguyên đơn đưa ra chỉ đúng ý chí của nguyên đơn, không đề cập đến việc chuyển nhượng nhà số 10A cho bị đơn nên bị đơn không đồng ý, ông C còn nói “Vậy thì tôi không mua nữa muốn bán cho ai thì bán”. Như vậy, thời điểm này ông C đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên nguyên nhân chính dẫn đến không thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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: Các bên đương sự xác lập Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà, đất ngày 24/10/2018, xác định việc hoán đổi nhà giữa nguyên đơn và các bị đơn, có bồi hoàn chênh lệch cho bị đơn là 10.000.000.000 đồng. Như vậy, các bên có thỏa thuận trao đổi nhà và bồi hoàn giá trị cho nhau nên cần thiết phải sửa quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng trao đổi nhà, đất”.

Ngay tại thời điểm thỏa thuận theo Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà, đất ngày 24/10/2018, Bản án số 146/2018/DS-PT ngày 08/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chưa được thi hành, thời điểm này nhà, đất vẫn thuộc sở hữu của 08 thành viên gia đình bị đơn, mà không phải của 04 bị đơn. Như vậy, ngay tại thời điểm giao dịch quyền sở hữu tài sản chưa đảm bảo nên hợp đồng bị vô hiệu. Do hợp đồng trao đổi tài sản vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 2.020.000.000 đồng là phù hợp. Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử 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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa, các bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H xác định bà H đã nhận được giấy triệu tập tham gia phiên tòa của Tòa án nhưng do điều kiện sức khỏe nên bà H không có mặt tại phiên tòa, xin vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự thống nhất việc ký kết “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018, nhưng thực tế là thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng trao đổi tài sản cho nhau, theo đó bị đơn giao nhà, đất số 13 Đình Bộ Lĩnh cho nguyên đơn; nguyên đơn giao nhà, đất số 10 Đình Bộ Lĩnh cho bị đơn và đền bù thêm 10.000.000.000 đồng cho bị đơn, nguyên đơn đặt cọc tạm ứng 2.000.000.000 đồng vào ngày 26/10/2018 cho bị đơn. Như vậy, có căn cứ xác định “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018 là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng trao đổi tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[2.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018 giữa:

Bên A: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Hồng P và bên B: Ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K (Bút lục 10-11) có nội dung thỏa thuận sau:

“...Bên A chuyển nhượng cho bên B nhà đất số 13 đường Đình Bộ Lĩnh, phường C, TP T, Tỉnh Bình Dương, theo GCN số: CH00940 ngày 23/05/2012 của UBND TP T.

Bên B chuyển nhượng cho bên A nhà đất số 10, lô A, khu dân cư Đình Bộ Lĩnh, Phường C, TP T, Tỉnh Bình Dương, GCN số: 2063 ngày 20/12/2007 của UBND TP T.

Bên B trả thêm cho bên A số tiền 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng)...

Điều 3: Thanh toán tiền trả thêm:

Tiền trả thêm 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) thanh toán cho bên A chia thành 3 lần:

+ Lần 1: Đặt cọc tạm ứng 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) vào ngày 26/10/2018 sau khi lập thỏa thuận này để bên A thực hiện theo yêu cầu QĐ số 146/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và giao đầy đủ các giấy tờ cho bên B làm thủ tục chuyển nhượng theo yêu cầu dịch vụ pháp lý nhà đất.

+ Lần 2: Giao 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) sau khi cơ quan nhà đất cấp sổ hồng cho bên A (dự kiến 45 – 60 ngày).

+ Lần 3: Thanh toán hết số tiền còn lại: 4.000.000.000 (bốn tỷ đồng) cho bên A trước khi giao nhận nhà 30 ngày (không sớm hơn 28/01/2019)...

Điều 4: Giao nhận nhà: Hai bên tiến hành giao nhận nhà vào cuối tháng giêng âm lịch kỷ Hợi tức ngày 28/02/2019...”

Các đương sự thống nhất việc ký kết thỏa thuận nêu trên và ngày 26/10/2018, ông C, bà K đã thanh toán cho bà H, bà L, bà T và bà P số tiền 2.000.000.000 đồng (thanh toán lần 1 theo thỏa thuận) và ngày 21/7/2019, ông C, bà K giao thêm 20.000.000 đồng cho bị đơn. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Theo nội dung của “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018 nêu trên thì thời hạn cuối cùng để hai bên thực hiện nghĩa vụ thanh toán là ngày 28/01/2019; thời hạn giao nhận nhà vào ngày 28/02/2019 mà không thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng trao đổi nhà, đất theo quy định của pháp luật, qua đó thể hiện rõ mốc thời gian hoàn thành thỏa thuận trao đổi nhà, đất từ ngày 24/10/2018 đến ngày 28/02/2019. Tuy nhiên, quá trình thực hiện thỏa thuận không đáp ứng mốc thời gian hai bên đã thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018 nêu trên. Bởi vì, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà L, bà T và bà P đối với diện tích đất 165,5m², thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 25 chậm hơn so với thời gian dự kiến là từ 45 đến 60 ngày kể từ ngày 24/10/2018, mà đến ngày 19/6/2019, bà H, bà L, bà T và bà P mới 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. Nguyên nhân của việc chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là do bà H, bà L, bà T và bà P chưa thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 40/QĐ-CCTHADS ngày 27/3/2019, mà đến ngày 28/5/2019, bà H, bà L, bà T và bà P mới thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án, nên ngày 04/6/2019 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T mới chấm dứt việc ngăn chặn (bút lục 134, 140, 141, 142). Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xác định hai bên không có lỗi, thuộc trường hợp khách quan.

[2.4] Sau ngày 28/02/2019, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận sau khi các bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/6/2019, các bên đã thỏa thuận ra ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 17/7/2019 và ngày 21/7/2019, nguyên đơn tiếp tục giao cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 17/7/2019, nguyên đơn và bị đơn không ra ký hợp đồng theo thỏa thuận, nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi do không thực hiện thủ tục ủy quyền cho hai người nhận nhà, hai người nhận tiền của nguyên đơn và yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền 8.000.000.000 đồng ngay khi công chứng là không đúng thỏa thuận; trong khi bị đơn cho rằng lỗi thuộc về nguyên đơn do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán lần hai cho bị đơn 4.000.000.000 đồng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, từ sau ngày 17/7/2019, nguyên đơn và bị đơn đều không chứng minh được có bất kỳ sự thỏa thuận thống nhất nào về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, thời hạn thực hiện, trách nhiệm của các bên như thế nào. Thể hiện rõ qua sự thừa nhận của các bên và chứng cứ do các đương sự giao nộp, cụ thể: Nguyên đơn gửi cho các bị đơn hai “Bảng phụ lục bổ sung thỏa thuận hợp đồng trao đổi nhà”, đề ngày 09/8/2019 và ngày 20/8/2019 (bút lục 96, 97), văn bản đề ngày 26/11/2019, Thư yêu cầu lần 2 đề ngày 20/02/2020, Thư trả lời và yêu cầu lần 3 đề ngày 03/3/2020 (bút lục 44, 51, 58) nhưng không có sự thống nhất của các bị đơn. Các bị đơn phản hồi cho nguyên đơn một văn bản không đề ngày (bút lục 100) nhưng không có sự phản hồi thống nhất của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận do các bị đơn không làm thủ tục ủy quyền và xác định ai là người nhận tiền, ai nhận nhà nên nguyên đơn không thanh toán cho bị đơn; bị đơn thừa nhận do nguyên đơn không thanh toán

8.000.000.000 đồng và không thấy số tiền nào từ nguyên đơn nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Chính vì không có sự thống nhất thỏa thuận của hai bên về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc để làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng ngày 24/10/2018 nên hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện. Đồng thời, việc giao nhận số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 21/7/2019 là một phần cam kết theo thỏa thuận bằng lời nói liên quan đến việc ông C hứa cho thêm các bị đơn 100.000.000 đồng để sửa nhà số 10A Đinh Bộ Lĩnh, không thuộc các nghĩa vụ theo “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018. Và đến nay, bị đơn vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, thỏa thuận tại “Giấy thỏa thuận sang nhượng nhà đất”, đề ngày 24/10/2018 không thể thực hiện được và thỏa thuận này chấm dứt kể từ ngày 17/7/2019 (ngày các bên thỏa thuận bằng lời nói ký hợp đồng tại tổ chức hành nghề công chứng). Từ đó cũng không xác định được lỗi thuộc về bên nào, mà cả hai bên đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng, đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 24/10/2018 nhưng bị đơn không đồng ý và cho rằng nếu tiếp tục thực hiện thì phải theo giá mới nên hợp đồng không thể thực hiện được. Do đó cần giải quyết triệt để vụ án cần xác định hợp đồng đặt cọc nhằm để trao đổi nhà, đất giữa các bên bị chấm dứt và các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.5] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 28/02/2019 là chưa đúng thời điểm thỏa thuận ký kết hợp đồng công chứng vào ngày 17/7/2019, tuy nhiên việc này không làm thay đổi bản chất vụ án và hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.020.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không giao nộp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn là chưa phù hợp. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C, bà K, bà L, bà P đều là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, 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 ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K; bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng P.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Hồng K, bà Nguyễn Thị Bích L, bà Nguyễn Thị Hồng 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 thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc