

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 32/2022/DS-PT
Ngày 26-01-2022
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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền
Ông Bùi Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 19 và 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 130/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 165/2021/QĐPT-DS, ngày 01 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 75, tổ 4, khu phố Khánh Hòa, phường Tân Phước Khánh, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 275, tổ 3, khu phố Khánh Lộc, phường Tân Phước Khánh, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; thường trú: Số 13, tổ 1, ấp 4, xã A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Khu dân cư thương mại U, khu phố 3, phường U1, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2020); có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Mộng T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 54C, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: Lô 2, chung cư T, khu chế xuất L, phường B1, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2020); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đặng Ngọc T2, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 54C, khu phố 1, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 275, tổ 3, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Từ Thiện K, sinh năm 1979; thường trú: Khu phố 5, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn T1, huyện T2, tỉnh Tây Ninh; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H và bị đơn bà Huỳnh Mộng T1.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H trình bày: Ngày 22/01/2020 bà H và bà T1 ký giấy nhận cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 30.663,3m² (thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00494/QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T1. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 34.000.000.000 đồng (ba mươi bốn tỷ đồng), bà H đặt cọc lần 01 cho bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), đặt cọc lần 02 số tiền 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) sau 45 ngày kể từ ngày đặt cọc lần 01 và lần 03 là 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng) hai bên ký hợp đồng công chứng.

Cùng ngày 22/01/2020 bà H đặt cọc cho bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi đã nhận tiền cọc, bà T1 cố tình không muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H mặc dù bà H đã liên hệ nhiều lần với bà T1. Theo bà H được biết sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T1 tiếp tục nhận cọc với người khác. Hành vi của bà T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy nhận cọc và thỏa thuận ngày 22/01/2020 giữa bà H với bà T1, nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 30.663,3m² thuộc thửa đất số 172, tờ bản đồ số 36, tại xã Tân Thành (nay xã Đ) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 00494-QSDĐ/TU, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, cấp ngày 26/4/2000, cập nhật biến động sang tên cho bà T1 ngày 28/01/2016.

+ Yêu cầu bà T1 phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa bà H có ý kiến bổ sung trình bày: Diện tích đất 30.663,3m² (thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36) là tài sản chung của vợ chồng bà T1 nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc chồng của bà T1 không có ký tên và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà T1 đang thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và bà H bị vô hiệu. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng cho bà H thì bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà T. Do hợp đồng bị vô hiệu nên yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng. Do hợp đồng không có giá trị pháp lý nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng. Việc đặt cọc giữa bà H với bà T1 không liên quan đến bà T nên bà H không đồng ý lời khai của bị đơn và người làm chứng.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2020 và các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/3/2020, bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T1 diện tích đất thực tế 30.663,3 m² (diện tích đất theo sổ là 29.370 m²), thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00494/QSDĐ/TU, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, cấp ngày 26/4/2000, cập nhật biến động sang tên cho bà T1, ngày 28/01/2016.

Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng), hai bên thống nhất bà T đặt cọc trước cho bà T1 số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ đồng), số tiền còn lại bà T sẽ thanh toán cho bà T1 khi bà T1 ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T. Vì có sự quen biết, tin tưởng lẫn nhau nên bà T, bà T1 ngoài thỏa thuận miệng thì còn nhắn tin giao dịch qua điện thoại, hiện bà T còn lưu giữ, bên cạnh đó bà T cũng thanh toán tiền cọc cho bà T1 qua ngân hàng, có biên lai nộp kèm theo hồ sơ khởi kiện để chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà T1 là có thật.

Tuy nhiên, sau khi bà T thanh toán tiền cọc cho bà T1 thì bà T1 cố tình không chuyển nhượng cho bà T. Bà T đề nghị bà T1 phải hoàn thành công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, bà T1 luôn tìm đủ mọi lý do lảng tránh và không muốn chuyển nhượng cho bà T nên bà T yêu cầu bà T1 trả lại tiền đặt cọc cho bà T và bồi thường cho bà T như đã thỏa thuận, nhưng bà T1 không thực hiện mà còn viện lý do để thoái thác trách nhiệm nhằm chiếm đoạt tiền của bà T.

Qua tìm hiểu bà T biết được khi ký hợp đồng đặt cọc cho bà T, thì bà T1 lại ký nhận cọc của một người khác và phần đất này bà T1 đang thế chấp tại Ngân hàng nên không đủ điều kiện để giao dịch vì nó đang được đảm bảo cho một giao dịch khác của bà T1. Hơn nữa đây là tài sản chung của vợ chồng bà T1 nhưng trong hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của chồng bà T1, như vậy giao dịch đặt cọc giữa bà T và bà T1 không đảm bảo đầy đủ tính pháp lý.

Đến thời điểm này, bà T nhận thấy việc bà T1 thực hiện giao dịch này là không trung thực, có chủ ý muốn chiếm dụng tiền cọc của bà T. Hành vi này của bà T1 là vi phạm pháp luật và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà T, nay bị bà T1 chiếm đoạt làm ảnh hưởng nghiêm trọng tới đời sống của gia đình bà T, đặc biệt khi chồng bà T phát hiện ra giao dịch này.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, tuyên bố vô hiệu đối với thỏa thuận đặt cọc, giữa bà T và bà T1, vào ngày 06/3/2020, nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất thực tế là 30.663,3m² (diện tích đất theo sổ là 29.370 m²), thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc thị trấn Tân Thành, huyện B, tỉnh Bình Dương, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00494/QSDĐ/TU, do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, cấp ngày 26/4/2000, cập nhật biến động sang tên cho bà T1, ngày 28/01/2016.

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, tuyên bố bà T1, trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), vì thỏa thuận đặt cọc giữa bà T và bà T1 vô hiệu.

Tại phiên tòa ông Vũ Đình M là người đại diện hợp cho bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguyên đơn không thừa nhận vi bằng do bị đơn nộp tại Tòa án. Các tin nhắn đã lâu mà nguyên đơn không còn lưu giữ nên không nhớ được nội dung. Tuy nhiên, việc bị đơn thừa nhận đã nhận tiền của nguyên đơn là điều không phải chứng minh. Điều này chứng minh giữa bà T1 và bà T có giao dịch nhưng do hai bên không có văn bản, không có căn cứ để xác định quyền và nghĩa vụ của nhau nên việc bà T1 chiếm giữ tiền của bà T là không có căn cứ pháp luật. Nên bà T yêu cầu bà T1 trả lại tiền là có căn cứ. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T. Bà T giao dịch với bà H là hoàn toàn độc lập không liên quan gì đến bà H nên nguyên đơn không đồng ý lời khai của bị đơn và người làm chứng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 là ông Đình Văn T3 trình bày: Bà T1 và ông T2 là chủ sử dụng diện tích đất 30.663,300m², thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 36, tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Vào cuối tháng 12/2019 và đầu tháng 01/2020 (bà T1 không nhớ chính xác thời gian) bà T liên hệ với bà T1 để hỏi mua đất. Bà T1 có hỏi vì sao bà T biết bà T1 có nhu cầu chuyển nhượng thì bà T trả lời biết được thông tin từ ông Từ Thiện K (con trai của chủ mà bà T1 đã nhận chuyển nhượng), bà T liên lạc với bà T1 bằng số điện thoại 0969610078 và liên hệ vào số điện thoại 0918194848 của bà T1. Bà T1 đề nghị bà T cứ liên hệ với ông K và công nhân cạo mủ để tìm hiểu cụ thể về thửa đất, khi nào quyết định mua thì liên hệ ông K để gặp bà T1 thỏa thuận trực tiếp. Đến ngày 22/01/2020 bà T và bà H trực tiếp đến gặp vợ chồng bà T1 tại nhà của bà T1 (địa chỉ: Số 31 khu M, thành phố mới Bình Dương) để thỏa thuận chuyển nhượng. Khi giao dịch với vợ chồng bà T1 thì bà H và bà T nói là chị em thân thiết nên cả hai cùng góp vốn làm ăn để bà H

trực tiếp ký đặt cọc. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H và bà T sẽ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng.

Theo như thỏa thuận trong hợp đồng thì giá trị chuyển nhượng là 34.000.000.000 đồng. Đợt 01: Ngay tại thời ký hợp đồng, đặt cọc 2.500.000.000 đồng, đợt 02: Sau 45 ngày tính từ ngày đặt cọc, (tức là ngày 07/3/2020) đặt cọc 7.500.000.000 đồng và đợt 03: Sau 90 ngày tính từ ngày đặt cọc (tức là ngày 22/4/2020) thanh toán số tiền còn lại 24.000.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại thời điểm ký hợp đồng ngày 22/01/2020 bà H và bà T đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng bà T1. Ngày 06/3/2020 bà H và bà T chuyển khoản số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) của đợt 02. Bà T1 nhiều lần liên hệ và gửi thông báo nhưng bà H và bà T vẫn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Như vậy, lỗi của hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa ông T3 trình bày: Bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì ông T2 chồng của bà T1 không ký hợp đồng. Tuy nhiên, tại văn bản trình bày ý kiến chồng bà T1 xác nhận có chứng kiến và đồng ý việc chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng nên bà T1 có nghĩa vụ chuẩn bị hồ sơ pháp lý khi bà H đã giao đủ tiền. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà H cũng thừa nhận đến thời hạn bà H đã không giao tiền nên hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bà H.

Trong suốt quá trình tố tụng bà T không chứng minh được giữa bà T với bà T1 có việc giao dịch đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng đất. Bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận từ bà T số tiền 5.000.000.000 đồng vì bà T với bà H góp vốn để nhận chuyển nhượng đất của bà T1. Số tiền 5.000.000.000 đồng là số tiền đặt cọc lần 2 theo như các bên đã thỏa thuận. Việc bà H và bà T1 thỏa thuận để bà H đứng tên trong hợp đồng đã được người làm chứng khẳng định và thể hiện tin nhắn của bà T thừa nhận do mình vi phạm thời hạn thanh toán. Bà H và bà T không thực hiện đúng cam kết nên phải mất tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc T2 trình bày: Ông T2 là chồng bà T1. Ngày 22/01/2020 bà H và bà T đến nhà vợ chồng ông T2 để ký hợp đồng đặt cọc. Ông T2 biết và đồng ý để bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà H và bà T. Ông T2 thống nhất với lời trình bày của bị đơn về toàn bộ sự việc, không đồng ý với lời trình bày của bà H và bà T. Do bận công việc nên ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C trình bày: Ông C là chồng của bà T. Số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) là tài sản chung của vợ chồng. Ông C thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông C bận công việc nên yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Từ Thiện K trình bày: Ông Từ Văn L (cha ông K) là chủ cũ của phần đất hiện nay bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2016, ông L đã chuyển nhượng đất này cho bà T1. Do bà T1 không

có nhu cầu sử dụng đất mà nhận chuyển nhượng nhằm mục đích kinh doanh nên bà T1 có lấy số điện thoại của ông K và nói rằng khi nào có người nhận chuyển nhượng lại thì ông K là người giới thiệu dùm cho bà T1.

Vào đầu tháng 01/2020 bà H và bà T có nhu cầu mua đất này nên vào ngày 22/01/2020 ông K có dẫn bà H và bà T tới trực tiếp gặp vợ chồng bà T1 tại nhà của bà T1, địa chỉ 31 khu M, thành phố mới Bình Dương để đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 30.663,300m² đất, thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 36, toạ lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Khi giao dịch với vợ chồng bà T1, bà H và bà T nói cả 02 cùng hùn vốn làm ăn, là chị em thân thiết nên để bà H trực tiếp ký đặt cọc. Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H và bà T sẽ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Ông K trực tiếp chứng kiến hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 34.000.000.000 đồng. Đợt 01: Ngay tại thời điểm ký hợp đồng, đặt cọc 2.500.000.000 đồng, đợt 02: Sau 45 ngày tính từ ngày đặt cọc, (tức là ngày 07/3/2020) đặt cọc 7.500.000.000 đồng và đợt 03: Sau 90 ngày tính từ ngày đặt cọc (tức là ngày 22/4/2020) thanh toán số tiền còn 24.000.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại thời điểm ký hợp đồng bà H và bà T đã giao đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho vợ chồng bà T1. Do bà T đồng ý để bà H đứng hợp đồng đặt cọc nên ngày 22/01/2020 chỉ có bà T1 và bà H ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi đã nhận đủ tiền cọc lần 01 bà T1 trả tiền huê hồng cho ông K, còn sau đó hai bên thực hiện hợp đồng như thế nào thì ông K không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày: Ngày 10/3/2020 ông T4 và bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc bà T1 sẽ nhận chuyển nhượng diện tích đất 26.109m² thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 12 tại xã T3, huyện B1, tỉnh Bình Dương. Bà T1 đặt cọc cho ông T4 số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng sau đó bà T1 không tiếp tục giao tiền vì lý do bà T1 không nhận được tiền bán đất ở T. Việc tranh chấp giữa bà H, bà T và bà T1 không liên quan đến ông T4 nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/01/2020 giữa bà Trần Thị Ngọc H với bà Huỳnh Mộng T1.

2. Hủy “Giấy nhận cọc và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” ký ngày 22/01/2020 giữa bà Trần Thị Ngọc H với bà Huỳnh Mộng T1.

3. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 về việc tranh chấp số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 về việc tranh chấp số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

5. Buộc bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 và ông Đặng Ngọc T2 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/3/2021, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà T1 phải trả cho bà H số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng.

Ngày 04/3/2021, bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 kháng cáo 01 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T về việc yêu cầu bà T1 trả cho bà T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Ngày 18/3/2021, Viện Kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị một phần bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa 01 phần bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà T1 vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà T1 nhận của bà H số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng thì bà T1 có trách nhiệm trả lại cho bà H, các phần khác của bản án vẫn giữ nguyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T1 giữ nguyên 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 thủ tục 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 vụ án: Ngày 22/01/2020, bà T1 lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 30.663,3m² (diện tích đất theo sổ là 29.370 m²), thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36, tọa lạc thị trấn Tân Thành, huyện B, tỉnh Bình Dương cho bà H với giá 34.000.000.000 đồng (ba mươi tư tỷ đồng). Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì phần đất này bà T1 đã thế chấp Ngân hàng nên vi phạm Điều 122 Bộ luật Dân sự là hợp đồng vô hiệu nên phải trả lại tiền đặt cọc. Trường hợp thứ 02: Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/01/2020 thì các bên thỏa thuận là bên bán đổi ý bồi thường gấp hai, không có bao gồm cho thanh toán đợt 02 và đợt 03 theo quy

định tại điều 328 Bộ luật Dân sự. Việc bà H chậm thanh toán không có nghĩa là bà H không mua, hai bên không thỏa thuận ngày ra công chứng là ngày nào nên không có căn cứ xác định bà H không mua dẫn đến mất cọc. Bị đơn không muốn bán, nguyên đơn không muốn mua nên bị đơn phải trả cọc cho nguyên đơn bà H. Trường hợp thứ 03: Số tiền bà T1 nhận 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) của bà T là hợp đồng này cũng vô hiệu. Từ những phân tích trên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà H, sửa bản án sơ thẩm buộc bà T1 phải trả cho bà H số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc T2, ông Huỳnh Văn C, người làm chứng ông Từ Thiện K, ông Nguyễn Văn T4 đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu hay hủy hợp đồng, buộc bị đơn bà T1 trả cho bà H số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), vì nguyên đơn bà H cho rằng: Khi bà H với bà T1 ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 đã thế chấp Ngân hàng. Mặc khác phần đất này là tài sản chung của vợ chồng bà T1 nhưng khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông Đặng Ngọc T2 chồng của bà T1 không có tham gia. Bị đơn bà T1 không đồng ý, vì bà T1 cho rằng đến ngày 06/3/2020 bà H không T2 toán tiền đợt 02 là 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) theo thỏa thuận nên bà H phải mất số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà H và đại diện bị đơn ông Tỉnh đều thống nhất trình bày: Ngày 22/01/2020, bà H và bà T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 30.663,3m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00494/QSDD/TU ngày 26/4/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà T1, giá chuyển nhượng là 34.000.000.000 đồng (ba mươi bốn tỷ đồng), bà H đặt cọc lần 01 cho bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), đặt cọc lần 02 số tiền 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) sau 45 ngày kể từ ngày đặt cọc lần 01 là ngày 07/3/2020 và lần 03 là 24.000.000.000 đồng (hai mươi tư tỷ đồng) vào ngày 22/4/2020 hai bên ký hợp đồng công chứng. Thực hiện theo thỏa thuận cùng ngày 22/01/2020 bà H đặt cọc cho bà T1 số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo “Giấy nhận cọc và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” đề ngày 22/01/2020 thể hiện nội dung đến ngày 07/3/2020 bà H sẽ đưa tiếp số tiền 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà T1 nhưng bà H không giao tiền mà bà H cũng không liên lạc hay gửi văn bản thông báo với bà T1 để xác định việc các bên có thỏa thuận mới hay không cho nên ba tháng sau là ngày 10/6/2020 bà T1 gửi thông báo cho bà H để yêu cầu bà H thanh toán số tiền 7.500.000.000 đồng nếu không thực hiện thì sẽ bị mất cọc nhưng bà H vẫn không giao tiền. Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định việc đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn bà H phải có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, bà H không thực hiện phải chịu mất tiền đặt cọc. Phía bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc không có chồng bà T1 ký và khi ký hợp đồng đặt cọc bà T1 thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ngân hàng nên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ, bởi lẽ bà H cũng thừa nhận ngày 22/01/2020 ông T2 chồng bà T1 có biết và đồng ý để bà T1 ký hợp đồng đặt cọc với bà H và chồng bà T1 cũng đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H và tại thời điểm bà T1 gửi thông báo cho bà H thì bà T1 đã giải chấp cho Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên việc này không cản trở việc chuyển nhượng đất cho bà H. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc bà T1 phải trả tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà T1 phải trả số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bị đơn bà T1 không đồng ý. Xét thấy:

Nguyên đơn bà T và bị đơn bà T1 đều thừa nhận vào ngày 06/3/2020 bà T1 có nhận của bà T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản. Sự thừa nhận của bà T1 là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo bà T cho rằng: Do bà T có quen biết với gia đình bà T1 nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 30.663,3m² thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 36 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương bằng hình thức nhắn tin qua Zalo. Bị đơn bà T1 cho rằng; bà H và bà T hùn tiền chung để mua phần đất này của bà T1 thể hiện qua tin nhắn Zalo nhưng không được bà H và bà T thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cung cấp tin nhắn qua Zalo nhưng không có lưu trữ nên không có chứng cứ vững chắc để xác định bà H với bà T hùn tiền chung để nhận chuyển nhượng đất của bà T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận lời khai của bà T1 là có căn cứ.

Xét thấy số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) là giao dịch từ việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất, điều này hai bên thừa nhận nhưng hai bên không lập văn bản, chỉ giao dịch bằng tin nhắn qua Zalo mà không thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của hai bên khi thực hiện giao dịch, do đó khi xảy ra tranh chấp mỗi người giải thích mỗi kiểu nên không có cơ sở nào để xác định lỗi thuộc về ai nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 phải trả cho bà T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) là có căn cứ.

Quá trình tố tụng ông T2 chồng của bà T1 thừa nhận có biết bà T1 nhận số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) của bà T và hai vợ chồng sử dụng số tiền này để giao dịch nhận chuyển nhượng đất của người khác nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T2 liên đới với bà T1 để trả cho bà T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) là có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện B là không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của nguyên đơn bà H không có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn bà T1 không có căn cứ chấp nhận nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 18/3/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trần Thị Ngọc H.

3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Mộng T1.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/01/2020 giữa bà Trần Thị Ngọc H với bà Huỳnh Mộng T1.

4.2. Hủy “Giấy nhận cọc và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” ký ngày 22/01/2020 giữa bà Trần Thị Ngọc H với bà Huỳnh Mộng T1.

4.3. Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 về việc tranh chấp số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4.4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 về việc tranh chấp số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

4.5. Buộc bị đơn bà Huỳnh Mộng T1 và ông Đặng Ngọc T2 phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị T với bị đơn bà Huỳnh Mộng T1.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số AA/2014/0031072 ngày 22/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0031038 ngày 23/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn Huỳnh Mộng T1 phải nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Ngọc H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0054699 ngày 12/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Huỳnh Mộng T1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0054703 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp