

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 231/2020/DS-PT  
Ngày 03-9-2020  
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 Ngọc Mai
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Ngô Văn Minh Ông Nguyễn Thành Trung

***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 Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 8 và ngày 03 tháng 9 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: 223/2020/TLPT-DS ngày 09/7/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2020/QĐPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh Tr, sinh năm: 1985; trú tại: Số 146/3, khu phố 2, phường A, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1958; trú tại: Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1959; trú tại: Ấp B, xã Ph, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Hy Thúy H, sinh năm 1957; đăng ký thường trú: Số 71/42, khu phố 3A, đường TL 17, phường Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: Số 34, khu phố 3B, đường TL16, phường Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Nguyễn Thị M.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Trong Đơn khởi kiện ngày 13/6/2019, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Phạm Minh Tr trình bày:

Tháng 9/2017, ông Phạm Minh Tr có gặp Bà Nguyễn Thị M để thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 642, tờ bản đồ số 37, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Ngày 19/9/2017, tại Văn phòng Công chứng S, ông Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Thị M ký với nhau “Hợp đồng đặt cọc” theo các nội dung đã thỏa thuận trên. Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng nhưng không quá 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, ông Phạm Minh Tr giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được Văn phòng Thừa phát lại T lập Vi bằng số 438/VB-TPL ngày 19/9/2017, đính kèm theo Vi bằng số 438 là Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017.

Theo đề nghị của bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Minh Tr đặt cọc thêm cho bà Nguyễn Thị M 200.000.000 đồng. Ngày 24/10/2017, tại Văn phòng Công chứng S, ông Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Thị M ký với nhau “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung:

+ Ông Phạm Minh Tr đặt cọc cho bà Nguyễn Thị M 800.000.000 đồng, trong đó đã giao 600.000.000 đồng ngày 19/9/2017, còn lại 200.000.000 đồng giao ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

+ Việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 642, tờ bản đồ số 37, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>.

+ Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đến hết ngày 19/12/2017.

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017 sẽ bị hủy bỏ sau khi các bên ký kết hợp đồng ngày 24/10/2017 và số tiền đặt cọc ngày 19/9/2017 sẽ trở thành số tiền đặt cọc tại hợp đồng ngày 24/10/2017.

Sau khi ký hợp đồng ngày 24/10/2017, ông Phạm Minh Tr giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được Văn phòng Thừa phát lại T lập Vi bằng số 518/VB-TPL ngày 24/10/2017, đính kèm theo Vi bằng số 518 là Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2017.

Đến ngày 19/12/2017, bà Nguyễn Thị M vẫn chưa hoàn tất thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với thửa đất số 642 nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Thị M ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017 với nội dung:

+ Ông Phạm Minh Tr đặt cọc cho bà Nguyễn Thị M 800.000.000 đồng, trong đó đã giao 600.000.000 đồng ngày 19/9/2017 và 200.000.000 đồng ngày 24/10/2017.

+ Việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 642, tờ bản đồ số 37, diện tích 467,3m<sup>2</sup>.

+ Thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đến hết ngày 20/02/2018.

+ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017 và ngày 24/10/2017 và sẽ bị hủy bỏ sau khi các bên ký kết hợp đồng ngày 20/12/2017 và số tiền đặt cọc ngày 19/9/2017, 24/10/2017 sẽ trở thành số tiền đặt cọc tại hợp đồng ngày 20/12/2017.

Bà Nguyễn Thị M xác nhận đã nhận của ông Phạm Minh Tr 800.000.000 đồng tiền đặt cọc và được Văn phòng Thừa phát lại T lập Vi bằng số 687/VB-TPL ngày 20/12/2017, đính kèm theo Vi bằng số 687 là Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017.

Cả 03 lần lập Vi bằng đều có mặt Bà Hy Thúy H và Ông Trần Văn Th là người đi cùng bà Nguyễn Thị M chứng kiến.

Ngày 21/12/2017, ông Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Thị M thỏa thuận đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 340, tờ bản đồ số 49, diện tích đất là ngang 30m, chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Hai bên có viết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/12/2017 ở quán Cà phê D tại xã Ph, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giấy đặt cọc do Ông Trần Văn Th viết. Bà Hy Thúy H và Ông Trần Văn Th cùng ký với tư cách người làm chứng. Sau khi ký giấy đặt cọc, ông Phạm Minh Tr giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Thời hạn ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày 21/12/2017.

Ngày 09/02/2018, ông Phạm Minh Tr và bà Nguyễn Thị M thỏa thuận đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng nhằm chuyển nhượng diện tích đất ngang 13,3m, chiều dài hết đất, thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 49, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hai bên có viết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018 tại quán cà phê D nói trên. Giấy đặt cọc do Ông Trần Văn Th viết và ký tên với tư cách người làm chứng. Sau khi viết xong giấy đặt cọc, ông Phạm Minh Tr giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 07/3/2018, tại quán cà phê D, ông Phạm Minh Tr tiếp tục giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị M có viết thêm vào cuối trang 01 “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018 nội dung: “Hôm nay ngày 07 tháng 03 năm 2018 tôi tên Nguyễn Thị M có nhận tiền 50.000.000 (năm mươi triệu đồng chẵn) tiền đặt cọc”.

Thửa đất số 642 (tách từ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 37) và thửa đất số 340, tờ bản đồ số 49 đều có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T (cha ruột bà Nguyễn Thị M). Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị M đang làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với các thửa đất trên và cam kết sẽ hoàn tất thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Tr đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, từ khi ký các hợp đồng đặt cọc

cho đến nay, bà Nguyễn Thị M vẫn chưa làm xong thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên không ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Minh Tr có ký “Bản cam kết”, nội dung: Bà Nguyễn Thị M xác nhận có ký các hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng. Nay bà Nguyễn Thị M đổi ý không chuyển nhượng nữa nên đồng ý bồi thường cho ông Phạm Minh Tr 2.800.000.000 đồng, đến ngày 16/6/2018 sẽ bồi thường đầy đủ. Sau đó, bà Nguyễn Thị M không thực hiện đúng cam kết.

Ông Phạm Minh Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Bà Nguyễn Thị M nêu trên. Yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng; tiền phạt cọc 1.400.000.000 đồng. Tổng cộng 2.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Phạm Minh Tr thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Phạm Minh Tr số tiền 1.400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc đã nhận 1.400.000.000 đồng kể từ ngày 18/6/2018.

*- Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn Bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Thông qua Bà Hy Thúy H, bà Nguyễn Thị M quen biết Ông Trần Văn Th. Ông Trần Văn Th và bà Hy Thúy H là người môi giới cho bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng đất cho ông Phạm Minh Tr. Đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T (cha ruột của bà Nguyễn Thị M), đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số 03502 QSDĐ/4308QĐ-UB ngày 06/7/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn T. Ông Trần mất năm 2013. Thời điểm ký các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Tr, gia đình bà Nguyễn Thị M đang làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đã xuống đo đạc và có bản vẽ. Tuy nhiên, đến nay các thành viên trong gia đình vẫn chưa ký được văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Những người thừa kế của ông Trần chưa khởi kiện vụ án tranh chấp di sản thừa kế đến Tòa án.

- Về việc ký các hợp đồng đặt cọc và các Vi bằng liên quan đến số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng để bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 642, tờ bản đồ số 37, diện tích 467,3 m<sup>2</sup>:

Bà Nguyễn Thị M trình bày chỉ nhớ có đến Văn phòng Công chứng S ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Minh Tr một lần, số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng chứ không phải 02 lần nhận tiền (một lần là 600.000.000 đồng, một lần là 200.000.000 đồng) như ông Phạm Minh Tr trình bày. Khi ký hợp đồng, có mặt bà Hy Thúy H và ông Trần Văn Th là người môi giới. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Minh Tr có đưa 01 lần số tiền 800.000.000 đồng, Văn phòng thừa phát lại có chụp hình. Tuy nhiên, sau khi chụp hình, toàn bộ số tiền này bà Hy Thúy H nhận, bà Nguyễn Thị M chỉ ký tên chứ không có nhận tiền. Lý do bà Hy Thúy H nhận tiền là để bà Hy Thúy H tìm căn nhà khác mua giúp bà Nguyễn Thị M. Bà

Hy Thúy H và ông Trần Văn Th là người quen của bà Nguyễn Thị M, trực tiếp thỏa thuận với ông Phạm Minh Tr nên bà Nguyễn Thị M không rõ mua căn nhà khác của ai, ở đâu.

Bà Nguyễn Thị M thừa nhận có ký các văn bản Vi bằng số 687/VB-TPL ngày 24/10/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017. Chữ ký, chữ viết tên, dấu vân tay và hình ảnh tại Vi bằng số 687/VB-TPL ngày 24/10/2017 đúng là của bà Nguyễn Thị M.

Bà Nguyễn Thị M thừa nhận chữ ký tên “Mước”, chữ viết tại mục ký tên “Nguyễn Thị M” trong các văn bản: Vi bằng số 438/VB-TPL ngày 19/9/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017 và Vi bằng số 518/VB-TPL ngày 24/10/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2017 đúng là của bà Nguyễn Thị M. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị M không có chụp các bức ảnh kèm theo Vi bằng số 438/VB-TPL ngày 19/9/2017 và Vi bằng số 518/VB-TPL ngày 24/10/2017. Đối với dấu vân tay tại Vi bằng số 438/VB-TPL ngày 19/9/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017 và Vi bằng số 518/VB-TPL ngày 24/10/2017; Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2017: Bà Nguyễn Thị M không xác định được có phải là của bà Nguyễn Thị M hay không. Do đó, bà Nguyễn Thị M đề nghị Tòa án trưng cầu giám định đối với hình ảnh kèm theo Vi bằng và dấu vân tay tại các văn bản:

- + Vi bằng số 438/VB-TPL ngày 19/9/2017;
- + Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2017.
- + Vi bằng số 518/VB-TPL ngày 24/10/2017;
- + Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2017;

- Về việc ký các hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng các diện tích thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 49:

+ Ngày 21/12/2017, bà Nguyễn Thị M có ra quán cà phê D gặp ông Phạm Minh Tr, ông Trần Văn Th và bà Hy Thúy H. Ông Trần Văn Th là người viết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/12/2017, sau khi ông Trần Văn Th viết xong, do tin tưởng nên bà Nguyễn Thị M có ký tên, lăn tay. Bà Nguyễn Thị M không đọc nội dung nên không biết các thỏa thuận gì. Sau khi ký xong, ông Phạm Minh Tr có đưa tiền cọc nhưng giao cho bà Hy Thúy H, bà Nguyễn Thị M không có nhận tiền.

+ Ngày 09/02/2018, bà Nguyễn Thị M có ra quán cà phê D gặp ông Phạm Minh Tr, ông Trần Văn Th và bà Hy Thúy H. Ông Trần Văn Th là người viết “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018. Sau khi viết xong thì ông Phạm Minh Tr, bà Hy Thúy H và ông Trần Văn Th kêu bà Nguyễn Thị M ký tên. Do tin tưởng nên bà Nguyễn Thị M có ký tên, lăn tay nhưng không đọc nội dung nên không biết các thỏa thuận gì. Sau khi ký xong, bà Nguyễn Thị M có thấy ông Phạm Minh Tr đưa tiền cọc nhưng giao cho bà Hy Thúy H, bà Nguyễn Thị M không có nhận tiền.

+ Ngày 07/3/2018, bà Hy Thúy H điện thoại kêu bà Nguyễn Thị M ra quán cà phê D gặp ông Phạm Minh Tr và bà Hy Thúy H (không có mặt ông Trần Văn Th). Bà Nguyễn Thị M thấy ông Phạm Minh Tr có giao tiền cho bà Hy Thúy H, ông Phạm Minh Tr kêu bà viết vào cuối trang 01 Giấy đặt tiền cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/02/2018 nội dung: “Hôm nay ngày 07 tháng 03 năm 2018 tôi tên Nguyễn Thị M có nhận tiền 50.000.000 (năm mươi triệu đồng chẵn) tiền đặt cọc”. Nội dung này ông Phạm Minh Tr đọc cho bà Nguyễn Thị M viết, do khi đó tinh thần bà Nguyễn Thị M không được minh mẫn nên ông Phạm Minh Tr, bà Hy Thúy H kêu thì bà Nguyễn Thị M làm theo ý họ, thực tế bà không có nhận tiền.

Do gia đình bà Nguyễn Thị M có tranh chấp, không làm được thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh Tr được. Bà Nguyễn Thị M có ký với ông Phạm Minh Tr “Bản cam kết” ngày 07/6/2018.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh Tr, bà Nguyễn Thị M đồng ý hủy các hợp đồng đặt cọc đã ký với ông Phạm Minh Tr. Đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc đã nhận và tiền phạt cọc, bà Nguyễn Thị M không đồng ý vì từ trước đến nay bà không có nhận của ông Phạm Minh Tr bất cứ khoản tiền nào. Việc bà Nguyễn Thị M ký các hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Minh Tr là do tinh thần không minh mẫn, lúc đó bà tin tưởng ông Phạm Minh Tr, ông Trần Văn Th và bà Hy Thúy H giúp đỡ nên mới ký, thực tế bà Nguyễn Thị M không nhận tiền.

- *Người làm chứng Ông Trần Văn Th trình bày.* Ông là người giới thiệu ông Phạm Minh Tr nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị M, việc các bên thỏa thuận, thực hiện như thế nào ông không biết và không có liên quan gì trong vụ án này.

- *Người làm chứng Bà Hy Thúy H trình bày:* Bà là người giới thiệu ông Phạm Minh Tr nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị M, việc ông Phạm Minh Tr, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn Th thỏa thuận, thực hiện như thế nào bà không biết và cũng không có liên quan gì. Ngoài số tiền hoa hồng 10.000.000 đồng bà nhận từ bà Nguyễn Thị M, bà không nhận của ai khoản tiền nào khác. Do đó, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 06/5/2020, Tòa án nhân dân thị xã B đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Minh Tr đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị M về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1. Tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017, ngày 21/12/2017 và ngày 09/02/2018 ký kết giữa Ông Phạm Minh Tr và Bà Nguyễn Thị M là vô hiệu.

2. Buộc Bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm thanh toán cho Ông Phạm Minh Tr các khoản:

- 1.400.000.000 đồng là số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận.

- 234.394.521 đồng là khoản tiền lãi phát sinh.

Tổng cộng: 1.634.394.521 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi Tòa án nhân dân thị xã B xét xử sơ thẩm, ngày 15/5/2020, bị đơn Bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Yêu cầu đưa Ông Trần Văn Th và Bà Hy Thúy H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời buộc ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H phải liên đới trả cho ông Phạm Minh Tr 1.400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 234.394.521 đồng tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

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

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017, ngày 21/12/2017 và ngày 09/02/2018 ký kết giữa Ông Phạm Minh Tr và Bà Nguyễn Thị M là vô hiệu, đồng thời buộc bà Nguyễn Thị M thanh toán cho ông Phạm Minh Tr 1.400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 234.394.521 đồng tiền lãi. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, theo Biên bản đối chất ngày 19/8/2020 và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị M thừa nhận có nhận số tiền 1.400.000.000 đồng nhưng bà Hy Thúy H là người giữ thay cho bà Nguyễn Thị M. Bà Nguyễn Thị M đồng ý trả lại cho ông Phạm Minh Tr số tiền 1.400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 234.394.521 đồng tiền lãi. Bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu đưa Ông Trần Văn Th và Bà Hy Thúy H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và buộc ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H phải liên đới trả cho ông Phạm Minh Tr số tiền trên nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị M không có yêu cầu độc lập đối với ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H, đồng thời cũng không đủ chứng cứ để xem xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị M trong vụ án này. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị M là không có cơ sở, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị M có quyền khởi kiện ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H để giải quyết tranh chấp trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa ngày 11/8/2020, ông Phạm Minh Tr, bà Nguyễn Thị M có

mặt và theo đề nghị của bà Nguyễn Thị M, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành đối chất giữa các đương sự. Tại phiên đối chất ngày 19/8/2020, Ông Trần Văn Th và Bà Hy Thúy H có yêu cầu xét xử vắng mặt, xét thấy: Ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nên việc vắng mặt ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án xét xử vắng mặt ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H theo quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Tại đơn kháng cáo ngày 15/5/2020, Bà Nguyễn Thị M thừa nhận có ký tên vào bản cam kết ngày 07/6/2018 nhưng bà Nguyễn Thị M không nhận số tiền 1.400.000.000 đồng từ ông Phạm Minh Tr mà toàn bộ các giao dịch đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do Ông Trần Văn Th và Bà Hy Thúy H thực hiện. Bà Nguyễn Thị M yêu cầu đưa ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và buộc ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H phải liên đới hoàn trả cho ông Phạm Minh Tr tổng số tiền 1.634.394.521 đồng.

[4] Theo Biên bản đối chất ngày 19/8/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị M thừa nhận có ký nhận số tiền đặt cọc 1.400.000.000 đồng của ông Phạm Minh Tr nhưng bà Hy Thúy H là người nhận tiền. Bà Nguyễn Thị M đồng ý thanh toán cho ông Phạm Minh Tr 1.400.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 234.394.521 đồng tiền lãi nhưng bà Nguyễn Thị M vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu đưa Bà Hy Thúy H và Ông Trần Văn Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời yêu cầu bà Hy Thúy H và ông Trần Văn Th phải liên đới thanh toán cho ông Phạm Minh Tr số tiền 1.400.000.000 đồng tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận và 234.394.521 đồng là khoản tiền lãi phát sinh.

[5] Xét thấy, bà Nguyễn Thị M thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017, “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 21/12/2017 và “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018 với ông Phạm Minh Tr. Việc giao nhận tiền đặt cọc của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2017 được ghi nhận tại Vi bằng số 687/VB-TPL ngày 20/12/2017. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị M thừa nhận có ký tên, lăn tay tại Vi bằng số 687. Nội dung của Vi bằng này thể hiện rõ số tiền 800.000.000 đồng đã được giao cho bà Nguyễn Thị M ngày 19/9/2017 và ngày 24/10/2017. Đối với số tiền đặt cọc theo các Hợp đồng ngày 21/12/2017, ngày 09/02/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị M thừa nhận ông Phạm Minh Tr có giao tổng cộng 600.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc là 1.400.000.000 đồng. Tại “Bản cam kết” ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Thị M xác nhận có nhận 1.400.000.000 đồng của ông Phạm Minh Tr và đồng ý hoàn trả 2.800.000.000 đồng trong thời hạn 10 ngày.

[6] Như vậy, qua các chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị M là người ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của ông Phạm Minh Tr nên



trong mối quan hệ “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là giữa bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Minh Tr còn bà Hy Thúy H, ông Trần Văn Th chỉ là người môi giới và làm dịch vụ giấy tờ đất cho bà Nguyễn Thị M. Đồng thời, tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị M cũng không có yêu cầu độc lập đối với ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H trong vụ án này. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị M yêu cầu đưa bà Hy Thúy H, ông Trần Văn Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại Tòa án cấp phúc thẩm và buộc bà Hy Thúy H, ông Trần Văn Th liên đới trả cho ông Phạm Minh Tr số tiền nêu trên là không có cơ sở xem xét.

[7] Mặt khác, tại Biên bản đối chất ngày 19/8/2020, bà Nguyễn Thị M thừa nhận ông Phạm Minh Tr có giao tổng số tiền 1.400.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Hy Thúy H giữ số tiền này. Khi bà Hy Thúy H giữ tiền, bà Nguyễn Thị M nghĩ bà Hy Thúy H giữ tiền để lo cho bà Nguyễn Thị M, giúp cho bà Nguyễn Thị M xây chùa, đúc chuông, đúc tượng phật nhưng đến nay bà Hy Thúy H không thực hiện những công việc như đã hứa. Bà Hy Thúy H cũng thừa nhận sau khi nhận tiền, bà Nguyễn Thị M bỏ tiền vào cốp xe của bà Hy Thúy H, sau khi về đến nhà bà Hy Thúy H đã đưa tiền lại cho bà Nguyễn Thị M. Đồng thời, ông Trần Văn Th xác nhận có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị M giao tiền cho bà Hy Thúy H nhưng bà Hy Thúy H có giao lại tiền cho bà Nguyễn Thị M hay không thì ông Trần Văn Th không rõ. Do đó, nếu bà Nguyễn Thị M cho rằng bà Hy Thúy H không giao lại tiền đã nhận của bà Nguyễn Thị M thì có quyền khởi kiện bà Hy Thúy H trong một vụ án khác. Đối với ông Trần Văn Th là người môi giới đồng thời thực hiện dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn Th thừa nhận có nhận 150.000.000 đồng tiền công thực hiện dịch vụ làm thủ tục cho bà Nguyễn Thị M và nhận tiền từ bà Hy Thúy H. Như vậy, trường hợp bà Nguyễn Thị M có tranh chấp với bà Hy Thúy H, ông Trần Văn Th về số tiền này thì có quyền khởi kiện ông Trần Văn Th, bà Hy Thúy H bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 bị đơn Bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 06/5/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**