

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 149/2023/DS-PT

Ngày 27-4-2023

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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 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: 44/2023/TLPT-DS Ngày 16 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST Ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2023/QĐ-PT Ngày 09/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp DT, xã DH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: đội 9, BN, xã TB, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi; chỗ ở hiện nay: khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền Ngày 25/10/2021).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy T1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Đức N, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thành phố TU, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền Ngày 14/4/2023).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Bạch C, sinh năm 1955 và ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp BD, xã Định An, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người làm chứng: Bà Đặng Thị Trúc L, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện Ngày 21/02/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày:

Ngày 20/6/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thùy T1 có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 6000m² (ngang 50m x dài 120m) thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, do bà Nguyễn Thị Bạch C đứng tên quyền sử dụng đất (bà T1 cam kết đã nhận ủy quyền toàn phần đối với diện tích đất trên từ bà C và cam kết toàn quyền quyết định).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông T và bà T1 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 6.250.000.000 đồng. Ngày 20/6/2021, ông T đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến Ngày 20/8/2021, bà T1 hoàn tất các thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T thanh toán hết số tiền còn lại cho bà T1. Tuy nhiên, đến Ngày 20/8/2021 do dịch bệnh nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng được. Hiện nay, hai bên không thể thống nhất được thời gian nào để ra công chứng ký chuyển nhượng. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ngày 20/6/2021 giữa ông T và bà T1, yêu cầu bà T1 thanh toán lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngoài ra, ông L không có ý kiến nào khác.

Theo bản tự khai Ngày 12/4/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1 trình bày:

Ngày 04/5/2021, cha mẹ bà T1 là bà Nguyễn Thị Bạch C và ông Nguyễn Văn Ng có ủy quyền cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với phần đất thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/5/2021, bà T1 và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 246 nêu trên với giá 6.250.000.000 đồng. Bà H đặt cọc cho bà T1 số tiền 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 12/6/2021 sẽ giao thêm số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại, hẹn đến ngày 07/8/2021 ra công chứng hợp đồng sẽ giao đủ. Bà T1 chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ cần thiết để công chứng chuyển nhượng.

Ngày 12/6/2021, bà H không có tiền để giao tiếp tiền cọc 500.000.000 đồng nên đến ngày 20/6/2021 bà H có dẫn ông T đến và các bên (bà T1, bà H, ông T)

thống nhất thỏa thuận bà H sẽ sang lại phần đất đã đặt cọc với bà T1 cho ông T (tức là bà H không nhận chuyển nhượng mà thay vào đó là ông T nhận chuyển nhượng). Khi các bên thống nhất, bà T1 và ông T có ký với nhau hợp đồng đặt cọc Ngày 20/6/2021 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 246 với giá vẫn là 6.250.000.000 đồng, ông T giao thêm cho bà T1 500.000.000 đồng, cộng với số tiền 500.000.000 đồng bà H giao trước đó nên ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Bà T1 và ông T thỏa thuận, ngày 20/8/2021 ra Phòng Công chứng tiến hành công chứng và giao đủ số tiền còn lại. Nếu đến ngày 20/8/2021, bà T1 không bán thì phải đền gấp hai lần tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, nếu ông T không mua thì phải mất cọc.

Đến Ngày 20/8/2021, do dịch bệnh nên hai bên không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đến đầu tháng 9/2021 bà T1 liên hệ bà H để yêu cầu công chứng hợp đồng thì bà H và ông T nói liên hệ bà G là người đi chung với bà H để lo thủ tục chuyển nhượng. Bà T1 liên lạc với bà G thì bà G nói bà T1 liên lạc với ông T. Sau đó, bà T1 liên lạc với ông T thì ông T không nghe máy. Bà T1 có nhắn tin cho ông T với nội dung là trong thời hạn đến hết Ngày 30/9/2021 nếu ông T không đến gặp bà T1 để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thì sẽ mất cọc. Sau này, bà T1 và ông T có điện thoại nói chuyện với nhau và ông T đồng ý là ngày 30/9/2021 không ra công chứng thì sẽ mất cọc.

Ngày 27/9/2021, ông T và bà H có đến nhà bà T1 xin sang cọc lại cho bà H và làm lại giấy cọc mới, nhưng bà T1 không đồng ý nên giữa ông T và bà H có thỏa thuận với nhau là ông T sẽ sang cọc và ủy quyền lại cho bà H việc nhận chuyển nhượng phần đất trên và đến ngày 30/9/2021 bà H chịu trách nhiệm giao hết số tiền còn lại cho bà T1. Việc thỏa thuận này, được viết mặt sau hợp đồng đặt cọc (bản chính) ngày 20/6/2021 mà phía ông T giữ, có bà Đặng Thị Trúc L làm chứng.

Ngày 30/9/2021 bà H, ông T đều không ai liên hệ với bà T1 để làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không giao thêm tiền cọc cho bà T1. Như vậy, ông T đã từ bỏ chuyển nhượng và phải mất tiền cọc.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2021 giữa ông T và bà T1 đối với phần đất thuộc thửa số 246, quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Bạch C đứng tên chủ sử dụng thì bà T1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Đối với số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), bà T1 không đồng ý thanh toán lại vì ông T không ra công chứng nên phải mất cọc. Ngoài ra, bà T1 không có ý kiến nào khác.

Theo bản tự khai ngày 28/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch C, ông Nguyễn Văn Ng trình bày:

Bà C, ông Ng là cha mẹ ruột của bà T1. Bà C được Ủy ban nhân dân huyện DT cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa số 118, 246, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD697452, số vào sổ CH00286 cấp ngày 27/01/2011. Ngày 04/5/2021, tại

Ủy ban nhân dân xã MH, bà C và ông Ng đã lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà T1 toàn quyền quyết định đối với phần đất trên. Vì tuổi cao, đi lại khó khăn nên bà C, ông Ng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức ủy quyền cho bà T1. Hiện tại, ông bà không còn liên quan đến phần đất này. Nay nguyên đơn khởi kiện bà T1, ông bà thống nhất ý kiến của bà T1 và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Theo bản tự khai Ngày 04/7/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H có đặt cọc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 246 với bà T1. Sau đó, bà H không có đủ tiền để ra công chứng nên có dẫn ông T đến nhà bà T1. Tại đây, ba bên thống nhất thỏa thuận là bà H chuyển giao cọc qua cho ông T. Khi đó, ông T và bà T1 có làm giấy đặt cọc mới và ông T có giao thêm cho bà T1 500.000.000 đồng, cộng với số tiền cọc mà bà H giao trước đó 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000 đồng. Sau khi, ông T làm giấy cọc với bà T1 thì giấy đặt cọc giữa bà H và bà T1 thì bà T1 thu về, hủy bỏ. Sau này, ông T cũng đã thanh toán lại cho bà H số tiền 500.000.000 đồng mà bà H đã đưa cho bà T1. Từ khi, ông T đặt cọc mua đất của bà T1 thì bà H có ghé nhà bà T1 vài lần nhưng chủ yếu là do làm đất chung. Bà H không có lần nào đến nhà bà T1 để nói chuyện liên quan đến sang cọc và ủy quyền lại cho bà H nhận chuyển nhượng phần đất mà ông T đã đặt cọc cho bà T1, vì hợp đồng ban đầu giữa bà H và bà T1 đã thỏa thuận chuyển giao lại cho ông T, bà H không còn liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này. Nay ông T khởi kiện bà T1, bà H không có ý kiến, vì tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là của ông T, bà H không còn liên quan đến hợp đồng đặt cọc này.

Người làm chứng bà Đặng Thị Trúc L trình bày:

Bà Trúc L là cháu ruột của bà T1. Bà Trúc L biết bà T1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 246 của bà C (bà ngoại của bà Trúc L) dưới dạng hợp đồng ủy quyền, bà C ủy quyền cho bà T1 được toàn quyền sang nhượng, tặng cho thửa đất số 246.

Ngày 22/5/2021, bà T1 với bà H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 246 với giá 6.250.000.000 đồng, cùng Ngày bà H đặt cọc cho bà T1 500.000.000 đồng, hẹn ngày 12/6/2021 giao thêm tiền cọc 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.250.000.000 đồng hẹn đến ngày 07/8/2021 tiến hành công chứng hợp đồng sẽ giao hết; ngày 12/6/2021, bà H không có tiền để giao; ngày 20/6/2021, bà H dẫn ông T đến nhà bà T1, các bên thống nhất thỏa thuận bà H sang cọc lại cho ông T thửa đất trên; cùng ngày bà T1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T với giá 6.250.000.000 đồng; ông T giao thêm cho bà T1 500.000.000 đồng, cộng với 500.000.000 đồng bà H giao trước đó nên thành 1.000.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 20/8/2021 sẽ T hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nếu bà T1 không bán thì phải đền gấp hai lần tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, ông T không mua thì mất tiền cọc. Sau này (không nhớ rõ thời gian), bà Trúc L đến nhà bà T1 thì gặp ông T, bà H, bà G xin sang lại hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2021 ngược lại cho bà H và ông T, bà T1 sẽ viết lại hợp đồng đặt cọc mới nhưng bà T1 không đồng ý. Ông T có viết vào phía sau hợp đồng ngày 20/6/2021 với nội dung ủy quyền lại cho bà H, bà G có ông T, bà H ký

tên lẫn tay vào mặt sau của giấy đặt cọc và nhờ bà Trúc L ký tên người làm chứng; giấy đặt cọc Ngày 20/6/2021 có 03 bản, ông T giữ 01 bản chính, bà T1 giữ 01 bản chính, bà Trúc L giữ bản pho to; nội dung ủy quyền lại của ông T viết phía sau hợp đồng là bản chính ông T cất giữ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Ngày 20/6/2021 giữa giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Thùy T1 đối với phần đất diện tích 6.000m² (ngang 50m x dài 120m), thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T1 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà T1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22 và ngày 28/12/2022, bị đơn bà T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hai bên thừa nhận thời điểm dịch bệnh nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng vào ngày 20/8/2021 theo thỏa thuận được. Việc không ký được hợp đồng công chứng là phù hợp Chỉ thị số 16 của Chính phủ về thực hiện giãn cách xã hội (ở DT đến 22/8/2021) là yếu tố khách quan. Sau thời điểm Covid và giãn cách xã hội, các bên chưa thống nhất ngày nào ra ký hợp đồng công chứng, người làm chứng trình bày do bà T1 đề xuất ngày 30/9/2021 nhưng

ông T không đồng ý. File ghi âm thì nói rõ ông T không có tiền, lỗi của bà T1 là không có văn bản chính thức yêu cầu ký hợp đồng công chứng. Như vậy, hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C, ông Ng có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà H đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án T hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Ngày 20/4/2023, bà T1 có đơn yêu cầu triệu tập bà Đặng Thị Trúc L, bà Trần Thị PT là người làm chứng. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai bà Trúc L, bà Trúc L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tại phiên tòa, bà Trúc L có mặt, Tòa án đã T hành hỏi bà Trúc L thì những trình bày của bà Trúc L ở cấp sơ thẩm vẫn giữ nguyên. Đối với bà Tường, là người nhận chuyển nhượng đất của bà T1 vào ngày 29/10/2021, theo văn bản xác nhận ngày 20/4/2023 của bà T1 có bà Trúc L, bà Tường ký tên người làm chứng thì vụ việc giữa ông T, bà T1 giai đoạn từ ngày 21/6/2021 đến Ngày 05/10/2021 bà Tường không chứng kiến nên Tòa án không triệu tập bà Tường làm người làm chứng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Thửa đất số 246, tờ bản đồ số 42, tại xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số BD 697452, sổ vào sổ CH 00286 ngày 27/01/2011 do UBND huyện DT cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch C (mẹ ruột của bà T1). Ngày 04/5/2021, bà C và ông Nguyễn Văn Ng (chồng của bà C) lập Hợp đồng ủy quyền chứng thực số 127/2021, quyền số 01-STC/HĐ,GD tại UBND xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương được thay mặt bà C, ông Ng thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất. Ngày 20/6/2021, bà T1 (bên bán – A) với ông T (bên mua – B) ký kết hợp đồng đặt cọc có nội dung: Bà T1 bán cho ông T nhà đất diện tích 50m x 120m thuộc thửa số 246 nêu trên với giá 6.250.000.000 đồng; ông T đặt cọc trước cho bà T1 1.000.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 Ngày, kể từ ngày 20/6/2021 đến ngày 20/8/2021, khi thủ tục công chứng hoàn tất, ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho bà T1; hai bên thỏa thuận diện tích thửa đất đo đạc bao nhiêu m² tính tiền bấy nhiêu; nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên A không bán, chuyển nhượng cho bên B thì phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền bên B đã đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 2.000.000.000 đồng; nếu bên B không mua thì mất tiền cọc. Ngày 20/8/2021, hai bên không ký kết được hợp đồng công chứng do dịch bệnh Covid 19. Trước khi ông T, bà T1 ký hợp đồng đặt cọc thì ngày

22/5/2021 bà T1 với bà H cũng ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 246 nhưng các bên đã thỏa thuận hủy bỏ giao kết này, để bà T1 ký kết hợp đồng với ông T; ông T đã đặt cọc cho bà T1 1.000.000.000 đồng và đưa lại cho bà H 500.000.000 đồng tiền cọc mà bà H đã đưa bà T1. Ông T, bà T1 đều thừa nhận thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên, đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, bà T1 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông T là phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng này có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa sơ thẩm, hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên, đây là sự tự nguyện của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2021 giữa bà T1 với ông T là có căn cứ.

[2.2] Về thời gian thỏa thuận ký hợp đồng công chứng sau ngày 20/8/2021:

Nguyên đơn trình bày: Hai bên không thể thống nhất được thời gian nào để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn trình bày: Đầu tháng 9/2021 bà T1 yêu cầu ra công chứng thì ông T không nghe máy nên bà T1 có nhắn tin cho ông T với nội dung là trong thời hạn đến hết Ngày 30/9/2021 nếu ông T không đến gặp bà T1 để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thì sẽ mất cọc. Ngày 30/9/2021 ông T không ai liên hệ với bà T1 để làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không giao thêm tiền cọc cho bà T1.

Xét, theo tin nhắn Ngày 18/9/2021 có nội dung: “*Ah T em bé T1 ở HL q coi ai đứng tên 3 số 47m50 thì chuẩn bị cho em chứng minh với hộ khẩu để 30 tây này công chứng nha ah em chỉ cho ah thời gian đến đó cũng 20 Ngày để ah lo tiền rồi còn nếu như 30 tây mà ah kg xuống tiền thì e sẽ kg cho thời gian nữa ah sẽ mất cọc nha ah lúc đó ah đừng buồn em*”. Tuy nhiên, ngày 27/9/2021, khi ông T đến nhà bà T1 để thương lượng, thì giữa bà T1, ông T vẫn chưa thống nhất được thời gian hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, theo bà T1 thì Ngày 05 tây, theo ông T là 02 tháng (theo file ghi âm của bà T1 cung cấp) và sau thời gian này hai bên vẫn không có thỏa thuận nào khác về thời gian công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã ra thông báo cụ thể thời gian, địa điểm công chứng và sau ngày 05/10/2021 ông T không đến công chứng chuyển nhượng đất thì xem như bỏ cọc không nhận chuyển nhượng thửa đất số 246. Đến ngày 29/10/2021, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị PT thửa số 493, ông Nguyễn Văn U thửa số 494, ông Nguyễn Trung Hiếu thửa số 495, ông Lê Tuyền Phú thửa số 496 (các thửa 493, 494, 495, 496 được tách ra từ thửa số 246 (theo Công văn số 1798/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN) ngày 28/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện DT – bút lục số 206) và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng (bút lục số 130 – 131, 138, 150 – 153, 170 – 172, 188 – 191). Như vậy, do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên Ngày 20/8/2021 các bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; sau ngày 20/8/2021, các bên không thỏa thuận thống nhất được về thời gian công chứng hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của hai bên và đến ngày 29/10/2021, bà T1 cũng đã chuyển nhượng thửa đất số 246 cho người khác. Tòa án cấp sơ thẩm chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là có căn cứ.

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

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thùy T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011306 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ Ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện DT;
- Chi cục THADS huyện DT;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng