

Bản án số: 203/2023/DS-PT
Ngày 31-5-2023
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2023/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trịnh Duy T**, sinh năm 1984; địa chỉ: **tổ A, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1996; địa chỉ: **ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước**; địa chỉ liên hệ: **Công ty Đ, đường N, khu dân cư T, đường B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022); có mặt.

2. Ông **Lâm Thanh T1**, sinh năm 1993; địa chỉ: **thôn L, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông**; địa chỉ liên hệ: **số I Cách mạng tháng T, khu phố D, phường P,**

thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022); vắng mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1969;
2. Bà Hồ Thu D, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; nơi ở hiện nay: tổ E, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1976, địa chỉ: số H đường P, khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/9/2022); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thu D, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ C, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; nơi ở hiện nay: tổ E, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.
2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1; địa chỉ: số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1: Ông Trần Việt H - chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 Chi nhánh B1; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/12/2022); có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Đỗ Đình T2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Đỗ Đình T2, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ A, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.
2. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1971; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; tạm trú: khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thu D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/11/2021, khởi kiện bổ sung ngày 14/7/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/4/2021, ông **Trịnh Duy T** có đặt cọc cho ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** số tiền 800.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 516,2m² thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại **phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 7.700.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận: ngày 19/4/2021 đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, ngày 25/6/2021 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thanh toán số tiền còn lại là 6.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, trước ngày 25/6/2021, vợ chồng bà **D** báo cho ông **T** biết về việc hồ sơ trích lục có sự thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có cập nhật diện tích hành lang an toàn đường bộ) mà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **S**, bà **D** là không có và ông **T** phát hiện diện tích đất trên mảnh trích lục không đúng so với bản phôi tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **S**, bà **D** đã đưa cho ông **T** xem khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 nên ông **T** không đồng ý mua, đồng thời hai bên có thỏa thuận không tiến hành chuyển nhượng nữa, thống nhất hủy Giấy đặt cọc ngày 19/4/2021 mà hai bên đã ký và vợ chồng ông **S**, bà **D** trả lại số tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng cho ông **T**. Việc thỏa thuận trên đã được ghi tại mặt sau Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021, bản của vợ chồng ông **S**, bà **D** giữ. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông **S**, bà **D** không thực hiện nên ngày 03/11/2021 ông **T** có đến nhà vợ chồng ông **S** thì ông **S**, bà **D** có viết cam kết trả lại tiền cọc với nội dung: “*Vợ chồng chúng tôi hứa đến ngày 15.11.2021 chúng tôi xin hoàn tiền cọc của anh T vì giao dịch mua bán không thành công*”.

Sau khi ký giấy cam kết trả lại tiền cọc thì ông **Trịnh Duy T** hoàn toàn không liên lạc được với vợ chồng ông **S**, bà **D**. Ông **T** nhận thấy ông **S** và bà **D** không có thiện chí trả lại số tiền cọc đã nhận nên ông **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 giữa ông **Trịnh Duy T** với vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thị D1** và buộc ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** trả lại cho ông **T** số tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thị D1** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 thì nguyên đơn ông **T** không đồng ý vì hiện diện tích đất hai bên thỏa thuận không giống như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **S**, bà **D1** cung cấp khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và hai bên cũng đã thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại tiền cọc cho ông **T**. Mặt khác, thửa đất trên ông **S** đã tặng

cho bà **D1** và hiện đang thế chấp tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - CHI NHÁNH B1**.

2. Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Võ Văn K** trình bày:

Ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thu D** thừa nhận ngày 19/4/2021, ông **Trịnh Duy T** có đặt cọc cho vợ chồng ông **S**, bà **D** số tiền 800.000.000 đồng để thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 516,2m², thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại **phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 7.700.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận: ngày 19/4/2021 đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, ngày 25/6/2021 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên thanh toán số tiền còn lại là 6.900.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền cọc thì ông **S**, bà **D** có đưa cho ông **Đỗ Đình T2** số tiền môi giới là 40.000.000 đồng. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bên bán có nghĩa vụ làm thủ tục trích lục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi bị đơn ông **S**, bà **D** tiến hành xin trích lục thửa đất trên tại Chi nhánh **Văn phòng Đ1** (nay là thành phố) **T** thì diện tích đất vẫn đủ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền có cập nhật thêm diện tích hành lang bảo vệ đường bộ nằm ở cạnh phía Nam của thửa đất. Khi đó, vợ chồng bà **D** có báo cho ông **T** biết thì ông **T** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bị đơn xác định nguyên đơn vi phạm hợp đồng cho nên không đồng ý trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, sau đó ông **T** có thuê người đến nhà ông **S**, bà **D** đòi lại tiền và đe dọa, thời điểm này thì ông **S**, bà **D** có người con gái đang nằm bệnh viện nên ông **S**, bà **D** đã ký vào giấy cam kết trả lại tiền cọc ghi ngày 03/11/2021 giải quyết tình huống tạm thời để có thời gian vào viện thăm con gái, bị đơn không có tự nguyện ký giấy cam kết trả lại tiền đặt cọc. Việc nguyên đơn cho rằng hai bên có thoả thuận hủy việc đặt cọc là hoàn toàn không có sự thật, bên bị đơn lúc nào cũng muốn tiếp tục thoả thuận đặt cọc trên. Do vậy, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông **Trịnh Duy T** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/4/2021 để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26 tại **phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, tỉnh **Bình Dương**. Hiện nay, thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26 ông **S** đã tặng cho vợ là bà **D** đứng tên chủ sở hữu và đang thế chấp tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - Chi nhánh B1**. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 thì bà **D** sẽ giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Trịnh Duy T**. Nếu hai bên thoả thuận với nhau thì vợ chồng ông **S**, bà **D** đồng ý trả lại cho ông **T** số tiền 400.000.000 đồng. Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông **S**, bà **D** đã đưa cho ông **Đỗ Đình T2**

thì ông S, bà D không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này ông T2 không trả lại số tiền trên thì ông S, bà D yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thu D được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không trình bày ý kiến.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - Chi nhánh B1 có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D vào ngày 14/10/2022 với số tiền cho vay là 490.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với diện tích 516,2m² đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05028 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D ngày 13/3/2015, cập nhật biến động mới vào ngày 02/8/2022, tài sản trên được ký hợp đồng thế chấp công chứng tại Văn phòng C ngày 14/10/2022, đăng ký thế chấp tại phòng T3 (nay là thành phố) T ngày 19/10/2022.

Vào ngày 28/11/2022, Ngân hàng có nhận được giấy triệu tập của Tòa án thị xã (nay là thành phố) T mời tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Trịnh Duy T với ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26 tại phường T mà hai bên ký hợp đồng đặt cọc đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - Chi nhánh B1. Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T với ông S, bà D thì Ngân hàng không tranh chấp, không có yêu cầu độc lập đối với vụ án trên. Nếu ông S, bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người làm chứng ông Đỗ Đình T2 trình bày:

Khoảng tháng 3/2021, ông T2 có nghe người dân nói là ông Nguyễn Ngọc S, bà Hồ Thu D có đất muốn chuyển nhượng nên ông T2 lấy số điện thoại rồi gọi trực tiếp thì ông S, bà D có gửi giấy tờ đất cho ông T2 xem và ông T2 đã gửi qua zalo cho ông Trịnh Duy T xem. Sau đó, ông T2 dẫn ông T đi xem đất, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng nên hai bên hẹn gặp nhau để thỏa thuận. Ngày 19/4/2021, ông T đến tại nhà vợ chồng ông S, bà D ở phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và hai bên tiến hành lập giấy biên nhận đặt cọc đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T. Hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, diện tích bao

nhiều ông **T2** không nhớ. Theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của thửa đất trên là 7.700.000.000 đồng và ông **T** đã đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 6.900.000.000 đồng hẹn đến khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì giao hết. Giấy biên nhận đặt cọc trên thì hai bên ông **T**, vợ chồng ông **S**, bà **D** cùng ký, ông **T2** ký với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký biên nhận, ông **T** giao số tiền 800.000.000 đồng rồi ra về trước, ông **T2** ở lại thì vợ chồng ông **S**, bà **D** có cho ông **T2** 40.000.000 đồng tiền môi giới, ông **T2** nhận tiền rồi đi về. Đến khoảng tháng 7, tháng 8 năm 2021 thì ông **T** có gọi điện báo cho ông **T2** biết là giao dịch không thành công do diện tích đất nằm trong hàng lang đường bộ nhiều nên hai bên thỏa thuận không mua bán nữa. Khoảng 03 ngày sau khi ông **T** gọi điện, ông **S** cũng gọi điện thoại báo cho ông **T2** biết là ông **T** không mua đất nữa, ông **T2** có hỏi lý do vì sao, ông **S** nói đến ngày giao tiền lần hai ông **T** không mua nữa thì thôi, rồi không nói gì thêm. Sau đó sự việc thế nào thì ông **T2** không biết, chỉ biết khi Tòa án mời đến làm việc. Đối với vụ án nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trịnh Duy T** buộc bị đơn ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng thì ông **T2** sẽ tự trả lại cho ông **S**, bà **D** số tiền 40.000.000 đồng, ông **T2** không tranh chấp cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền trên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

6. Người làm chứng ông **Nguyễn Ngọc M** trình bày:

Ông **Nguyễn Ngọc M** và vợ chồng bà **D** có mối quan hệ bạn bè với nhau, do ở cùng khu phố nên quen biết nhau. Trong tháng 11/2021, ông **M** không nhớ ngày, ông **M** có chứng kiến ông **Trịnh Duy T** có đến chỗ ở của vợ chồng bà **S** (khu phố **T**, phường **T**) quậy phá 02 lần, ông **T** có hành vi dùng cục đá đập vào cửa nhà, ông **T** còn dùng lời lẽ đe dọa tính mạng vợ chồng bà **D**, ông nói: “*Mày chán sống đất Bình Dương này*”. Ông **M** biết sự việc kể trên là do tình cờ đi ngang qua chứng kiến. Ông **M** thấy bất bình nên làm chứng theo yêu cầu, cam kết lời khai là đúng sự thật, ông **M** yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) **T**, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trịnh Duy T** về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D**.

- Hủy “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021” giữa ông **Trịnh Duy T** với ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D**.

- Buộc ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** có trách nhiệm trả lại cho ông **Trịnh Duy T** số tiền cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D đối với ông Trịnh Duy T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng “Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021” giữa ông Trịnh Duy T với ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/01/2023 bị đơn bà Hồ Thu D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện bị đơn ông Võ Văn K trình bày: Khi thỏa thuận đặt cọc, nguyên đơn đã được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đến xem hiện trạng đất mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, không bị ép buộc, bị đơn đã xóa thế chấp năm 2020, đất chuyển nhượng không bị tranh chấp, không bị kê biên hay phát mãi. Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết là do nguyên đơn, bị đơn vẫn muốn tiếp tục giao kết hợp đồng. Thủ tục chuyển nhượng bị đơn thực hiện, bị đơn đã trích lục bản đồ địa chính, diện tích đất không thay đổi, tứ cận không thay đổi, diện tích 516,2m² trong hợp đồng đặt cọc không ghi mục đích sử dụng của thửa đất. Do bị đơn chuyển nhượng hết thửa đất, khi trích lục bản đồ địa chính thì hiện trạng không có gì thay đổi. Do đó, bị đơn xác định nguyên đơn vi phạm hợp đồng cho nên không đồng ý trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, sau đó ông T có thuê người đến nhà ông S, bà D đòi lại tiền và đe dọa, thời điểm này thì ông S, bà D có người con gái đang nằm bệnh viện nên ông S, bà D đã ký vào giấy cam kết trả lại tiền cọc ghi ngày 03/11/2021 để giải quyết tình huống tạm thời có thời gian vào viện thăm con gái, chứ bị đơn không có tự nguyện ký giấy cam kết trả lại tiền đặt cọc. Sự việc này được người làm chứng là ông M xác nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị 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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, 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 thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Hồ Thu D** đã được triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1**, ông **Đỗ Đình T2** và người làm chứng ông **Nguyễn Ngọc M** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có tên trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Vào ngày 19/4/2021, ông **Trịnh Duy T** có đặt cọc cho ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thu D** số tiền 800.000.000 đồng để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 516,2m², thuộc thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại **phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 7.700.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ngày 19/4/2021, ông **T** đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, đến ngày 25/6/2021 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 6.900.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến trước ngày 25/6/2021 ông **S**, bà **D** thông báo kết quả trích lục thửa đất trên thì ông **T** phát hiện diện tích 261,8m² đất cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ, do diện tích chuyển nhượng có sự thay đổi, không đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phôi mà vợ chồng ông **S** cung cấp cho ông **T** trước đó nên ông **T** không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng. Ông **S**, bà **D** đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc được ghi tại mặt sau của giấy đặt cọc mà ông **S**, bà **D** đang giữ. Do không thấy vợ chồng ông **S**, bà **D** trả lại tiền cọc nên ngày 03/11/2021 ông **T** có đến nhà vợ chồng ông **S**, bà **D** đòi tiền thì ông **S**, bà **D** viết giấy hẹn đến ngày 15/11/2021 sẽ hoàn trả lại tiền cọc nhưng sau đó vẫn không thực hiện nên ông **T** khởi kiện yêu

cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 giữa ông **T** và ông **S**, bà **D** và buộc vợ chồng ông **S**, bà **D** trả lại số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng.

[2.2] Bị đơn ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thu D** thống nhất trình bày: Ngày 19/4/2021, giữa ông **T** và vợ chồng ông **S**, bà **D** có ký Giấy thỏa thuận đặt cọc đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại **phường T**, thị xã (nay là thành phố) **T** với là 7.700.000.000 đồng. Cùng ngày, vợ chồng ông **S** đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 25/6/2021 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền còn lại là 6.900.000.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ngày 19/4/2021, ông **S**, bà **D** tiến hành xin trích lục thửa đất thì mới phát hiện cơ quan có thẩm quyền có cập nhật thêm diện tích hành lang bảo vệ đường bộ nằm ở cạnh phía Nam của thửa đất. Vợ chồng bà **D** có báo cho ông **T** biết thì ông **T** không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc, không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, bị đơn ông **Nguyễn Ngọc S**, bà **Hồ Thu D** xác định nguyên đơn ông **T** đã vi phạm hợp đồng nên không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Các đương sự thống nhất hai bên có ký kết hợp đồng là Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021 đối với thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26, tại **phường T**, thị xã (nay là thành phố) **T** với giá 7.700.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng được bị đơn thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cho rằng sau khi hai bên ký hợp đồng là Giấy biên nhận đặt cọc ngày 19/4/2021, bị đơn tiến hành xin trích lục thửa đất thì mới phát hiện cơ quan có thẩm quyền có cập nhật thêm diện tích hành lang bảo vệ đường bộ nằm ở cạnh phía Nam của đất là không phù hợp bởi lẽ theo Biên bản xác minh ngày 07/11/2022 tại Chi nhánh **Văn phòng Đ1** (nay là thành phố) **T** thì thửa đất trên đã được chỉnh lý diện tích 261,8m² đất cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ vào ngày 04/6/2020 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** vào ngày 13/3/2015. Điều này phù hợp với hồ sơ cung cấp thông tin do Chi nhánh **Văn phòng Đ1** (nay là thành phố) **T** cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ ngày 07/11/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm. Mặt khác, sau khi được chỉnh lý thì vào ngày 03/11/2020 bị đơn cũng đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - CHI NHÁNH B1** nên bị đơn đã biết rõ về thông tin pháp lý của thửa đất, việc bị đơn cho rằng chỉ biết thửa đất trên được cập nhật diện tích 261,8m² đất cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ khi tiến hành trích lục để ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn ông **T** là không có căn cứ chấp nhận. Quá trình

giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn cho rằng việc bị đơn ký vào giấy cam kết trả lại tiền cọc ghi ngày 03/11/2021 là bị nguyên đơn đe dọa và vào thời điểm này thì bị đơn có con gái đang nằm bệnh viện nên đã ký vào giấy cam kết trả lại tiền cọc ghi ngày 03/11/2021 để giải quyết tình huống tạm thời để có thời gian vào viện thăm con gái, bị đơn không tự nguyện nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Nếu bị đơn cho rằng bị đơn không có lỗi và việc ký cam kết trả lại tiền cọc là bị đe dọa thì lẽ ra bị đơn phải trình báo sự việc cho chính quyền địa phương biết nhưng bị đơn đã không thực hiện nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ để xem xét. Do bị đơn đã thống nhất trả lại tiền cọc vì giao dịch không thành công bằng văn bản ngày 03/11/2021 nên bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện theo đúng các cam kết với nguyên đơn.

[2.4] Đối với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Ngọc M về việc ông M chứng kiến nguyên đơn đến nhà đe dọa bị đơn nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, không xác định được thời điểm nguyên đơn đến đe dọa bị đơn là vào thời gian nào và cũng không trình báo công an hoặc cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm chứng kiến sự việc đó nên nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn ông Trịnh Duy T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 19/4/2021 giữa ông Trịnh Duy T với ông Nguyễn Ngọc S, bà Hồ Thu D và buộc ông S, bà D phải trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D đối với ông Trịnh Duy T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng “Giấy biên nhận đặt cọc” ngày 19/4/2021 giữa ông T với ông S, bà D là không có căn cứ, không phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[2.5] Đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 - Chi nhánh B1 có ký kết hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D vào ngày 14/10/2022 để cho ông S, bà D vay số tiền là 490.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 727, tờ bản đồ số 26 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với diện tích 516,2m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05028 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố T) cấp cho ông Nguyễn Ngọc S và bà Hồ Thu D ngày 13/3/2015, cập nhật biến động mới vào ngày 02/8/2022, tài sản trên được công chứng thế chấp tại Văn phòng C ngày 14/10/2022, đăng ký thế chấp tại Phòng T3 (nay là thành phố) T ngày 19/10/2022. Xét thấy, ngân hàng không

có yêu cầu gì và cũng không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.6] Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông **Đỗ Đình T2** đã nhận của ông **Nguyễn Ngọc S** và bà **Hồ Thu D** là tiền môi giới, các đương sự xác định không tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Hồ Thu D**.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà **Hồ Thu D** phải chịu theo quy định của 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 cáo của bị đơn bà **Hồ Thu D**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà **Hồ Thu D** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006687 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh **Bình Dương**.

4. 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, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyên