TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày 09-01-2024
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ủy quyền, đòi tài sản và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 513/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ủy quyền, đòi tài sản và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 478/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ: C đường Đ, tổ D, khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2023), có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trịnh Thị B: Ông Nguyễn Chí H, Luật sư thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

2. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông Đỗ Văn T: Ông Phạm Đình N, sinh năm 1986; địa chỉ: A C khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là người đại diện ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng C; địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L1: Ông Nguyễn Văn L1, chức danh: Trưởng Văn phòng Công chứng, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn L1 - Công chứng viên Văn phòng Công Nguyễn Văn L2; địa chỉ: đường H, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1990; địa chỉ: khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề tháng 12-2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thành L trình bày:

Ngày 04/4/2022, bà Trịnh Thị B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành L diện tích đất 1.091m^2 thuộc thửa 74, tờ bản đồ 72, ở xã L, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 304315, số vào sổ cấp GCN H04158 do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2008 cho bà Trịnh Thị B với giá chuyển nhượng là 2.150.000.000 đồng. Ông L đặt cọc cho bà B 200.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng. Do bà B già yếu nên giao cho ông T là con trai bà B thay mặt bà B nhận số tiền chuyển nhượng còn lại 1.800.000.000 đồng; số tiền còn lại 150.000.000 ông L sẽ thanh toán cho sau khi hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất. Trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B có nói với ông L do bà đã lớn tuổi, không rõ thủ tục làm sổ đất, nên có nguyện vọng ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền cho ông L để ông L quản lý và thực hiện các quyền đối với người sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 22/8/2022, ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B ký kết hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng C có số công chứng 12200, quyển số

08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022. Theo đó, bà B ủy quyền toàn quyền cho ông L đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 72, diện tích: 1.091m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 304315, số vào sổ cấp GCN H04158 do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2008 cấp cho bà Trịnh Thị B. Bản chất giao dịch dân sự giữa hai bên là chuyển nhượng đất nhưng các bên ký hợp đồng ủy quyền do chưa tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng đất. Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền thì bà B đã bàn giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông L. Sau khi ký kết hợp đồng ủy quyền, ông L tiến hành đi làm thủ tục đo vẽ thì mới phát hiện đất của bà B có diện tích đất thực tế giảm gần 400m^2 so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B. Nhận thấy đất bị thiếu, ông L đã nhiều lần liên hệ với bà B và ông T để giải quyết nhưng bà B và ông T cố tình né tránh và không hợp tác.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký ngày 04/4/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B.

Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L2 có số công chứng 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022.

Yêu cầu bà Trịnh Thị B và ông Đỗ Văn T trả lại cho ông L số tiền là 2.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định; yêu cầu bà Trịnh Thị B và ông Đỗ Văn T trả lại cho ông L số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trịnh Thị B trình bày:

Bà B thống nhất với trình bày của ông L về việc ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền. Bà B là người nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của ông L. Sau đó thì bà Ba k nhận khoản tiền nào khác, bà B xác định bản chất của vụ việc là bán đất cho ông L, còn công chứng nội dung gì thì bà B không rõ do đã lớn tuổi và không am hiểu pháp luật, tuy nhiên sau khi ký công chứng thì ông L nói đã giao hết 1.800.000.000 đồng cho ông T nhưng ông T lại không giao lại gì cho bà B.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền và đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng bà B đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố:

Yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 có số công chứng 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022.

Yêu cầu ông Nguyễn Thành L trả lại cho bà Trịnh Thị B 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H04158 do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2008 cấp cho bà Trịnh Thị B.

Tại phiên tòa sơ thẩm: nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp và phạt cọc và tiền lãi chậm trả, yêu cầu bà Trịnh Thị B và ông Đỗ Văn T trả lại cho ông L số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả của số tiền 2.000.000.000 đồng. Bị đơn bà B đã có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nộp bản tự khai với nội dung bổ sung là tự nguyện chịu một phần trách nhiệm trong tổng số tiền 1.800.000.000 đồng mà ông T đã nhận với ý kiến là tự nguyện trả cho ông L thêm số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tổng số tiền bà B đồng ý trả cho ông L là 500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đỗ Văn T trình bày:

Ông Đỗ Văn T là con của bà Trịnh Thị B. Ngày 04/4/2022, mẹ ông T là bà Trịnh Thị B có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thành L, khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông L có giao cho bà B số tiền là 200.000.000 đồng theo thỏa thuận thanh toán lần 1. Đến hạn thanh toán vào các lần từ tháng 5 đến tháng 6/2022 thì ông T có nhận của ông L số tiền nhiều lần (không nhớ rõ số tiền nhận mỗi lần), tổng số tiền mà ông T có nhận của ông L là 1.800.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có lần giao nhận tiền tại quán cà phê, có lần tại nhà ông T và ông T có ký tên xác nhận vào các lần nhận tiền và ký tên ông T, ông L.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T có ý kiến như sau: ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông T cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng ông T đã giao lại nhiều lần cho bà B sau mỗi lần nhận từ ông L nhưng không có lập giấy tờ gì. Sau khi nhận đủ tiền thì ông T có báo cho bà B để đi công chứng với ông L. Ông T được sự đồng ý của hai bên về việc giao nhận tiền được thể hiện thông qua giấy đặt cọc của bên bán là bà B và bên mua là ông L, ngoài ra không có chứng cứ gì khác. Bà B đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng thì bà B mới ra phòng công chứng ủy quyền cho ông L. Số tiền 1.800.000.000 đồng đã nhận thì bà B đã đưa cho ông T trả nợ nần cho gia đình là 500.000.000 đồng (không có giấy tờ gì) và xây nhà cho cả gia đình (xây dựng trên phần đất đứng tên hộ gia đình ông T) số tiền là 1.100.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng thì ông T mua sắm bàn ghế và các vật dụng trong nhà. Ngôi nhà xây dựng cho gia đình ông T, bà B có sinh sống một thời gian nhưng hiện tại thì bà B đã bỏ đi không còn sinh sống tại đây. Lý do ông T không đồng ý trả tiền lại cho ông L là do ông T không có liên quan, đây là giao dịch giữa bà B với ông L, bà Ba p là người trả tiền cho ông L.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N1 trình bày:

Bà N1 là vợ của ông L, số tiền 2.000.000.000 đồng là tài sản của ông L, bà N1 không tranh chấp và không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L2 trình bày:

Ngày 22/8/2022, Văn phòng C công chứng hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B đối với thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 72, địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H04158 do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/9/2008 cấp cho bà Trịnh Thị B. Tại thời điểm công chứng văn bản hợp đồng ủy quyền nêu trên, Công chứng viên tiếp nhận đầy đủ hồ sơ công chứng theo quy định, tra cứu thông tin đương sự và lịch sử giao dịch đối với tài sản. Tài sản không bị ngăn chặn đầy đủ thông tin về nguồn gốc có giấy xác nhận là độc thân. Đối với quyền sử dụng đất đang được yêu cầu giao dịch, đồng thời năng lực dân sự của các chủ thể tại thời điểm công chứng đáp ứng đủ điều kiện để ký kết hợp đồng ủy quyền. Do vậy việc công chứng viên Văn phòng C công chứng hợp đồng ủy quyền công chứng số: 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022 là phù hợp theo quy định của pháp luật. Đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết.

Bản án sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đối với bị đơn bà Trịnh Thị B, ông Đỗ Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B.

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 có số công chứng 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022.

Buộc bà Trịnh Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành L số tiền tổng cộng là 500.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tiền thanh toán là 300.000.000 đồng.

Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành L số tiền là 1.500.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn giữa ông Nguyễn Thành L đối với bị đơn bà Trịnh Thị B, ông Đỗ Văn T về tranh chấp về yêu cầu phạt cọc và tiền lãi suất chậm trả.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 05/10/2023, bị đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến bị đơn ông Đỗ Văn T: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông T không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa ông L và bà B. Ông T có nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của ông L nhưng đã giao lại cho bà B.

Ý kiến nguyên đơn: Nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trịnh Thị B: Bà Ba không nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của ông L mà do ông T nhận và sử dụng toàn bộ số tiền nêu trên nên phải có trách nhiệm trả lại cho ông L. Tuy nhiên tại Tòa, bà B tự nguyện trả thay cho ông T 300.000.000 đồng, cộng với số tiền cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng chấp nhận trả ông L số tiền 500.000.000 đồng. Hiện nay, bà Ba p đi ở trọ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận trả nợ thay cho ông T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông T thừa nhận nhận 1.800.000.000 đồng của ông L. Tuy nhiên, ông T cho rằng sau đó ông T đã giao lại số tiền trên cho bà B, bà B đưa lại cho ông T trả nợ cho gia đình số tiền là 500.000.000 đồng và xây nhà cho cả gia đình (xây dựng trên phần đất của ông T) số tiền là 1.100.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng thì ông T mua sắm bàn ghế và các vật trong nhà, giữa ông T và bà B không có giấy tờ gì thể hiện giao nhận số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà Ba k thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 1.800.000.000 đồng nên ông T không có chứng cứ đã đưa 1.800.000.000 đồng cho Ba.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng bà B nhận từ ông L bà B đồng ý trả cho ông L, ngoài ra Bà B1 tự nguyện trả cho ông L số tiền là 300.000.000 đồng trong tổng số tiền 1.800.000.000 đồng mà ông T đã nhận. Số tiền 1.500.000.000 đồng đồng còn lại do ông T nhận của ông L nên Toà án cấp sơ thẩm buộc ông T phải trả lại cho ông L số tiền 1.500.000.000 đồng là có cơ sở.

Đối với nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc và lãi suất, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố, xét thấy nguyên đơn rút một phần

yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố là sự tự nguyện, Toà án sơ thẩm đình chỉ đối với những yêu cầu trên là có căn cứ.

Về cách tuyên án: Tại phần bản án Toà án nhận định bà B1 đồng ý tự nguyện trả cho ông L 300.000.000 đồng. Do đó, tại phần quyết định cần tuyên buộc bà B1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông L 200.000.000 đồng, tuyên Ghi nhận sự tự nguyện của bà B1 đồng ý trả cho ông L 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phần bản án Toà án lại tuyên buộc bà B1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông L số tiền 500.000.000 đồng trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền thanh toán là 300.000.000 đồng cho ông L là không phù hợp với nhận định. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bị đơn kháng cáo là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Trịnh Thị B, người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2, ông Nguyễn Văn L2 có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Trần Thị N1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] N2, bị đơn thừa nhận việc xác lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/4/2022 với nội dung ông Nguyễn Thành L đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Trịnh Thị B có diện tích là 1.091 m^2 thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương giá 2.100.000.000 đồng. Ông L giao cho bà B số tiền 200.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng đặt cọc và giao cho con bà B là ông T nhận thay tổng số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng vào các ngày 11/5/2022 là 300.000.000 đồng, ngày 08/6/2022 là 600.000.000 đồng; ngày 14/6/2022 là 300.000.000 đồng, ngày 25/7/2022 là 400.000.000 đồng; ngày 22/8/2022 là 200.000.000 đồng. Cùng ngày 22/8/2022, bà B ký Hợp đồng ủy quyền cho ông L có toàn quyền đối với diện tích đất 1.091 m^2 đã đặt cọc chuyển nhượng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C có số công chứng 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2022. Các tình tiết, sự kiện trên được các đương sự thừa nhận là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Việc chuyển nhượng không thành công do các bên không thống nhất được diện tích chuyển nhượng còn lại trên thực tế, có tranh chấp với chủ đất liền kề. Tại Tòa, nguyên đơn ông L và bị đơn bà B, ông T đều thống nhất hủy Hợp

đồng đặt cọc ngày 04/4/2022, hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2022, đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ. Để giải quyết hậu quả hợp đồng, ông L yêu cầu bà B, ông T trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng và rút lại các yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả. Bà B cho rằng không nhận số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng mà do ông T nhận nên chỉ tự nguyện trả lại cho ông L số tiền 500.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn T xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm không chấp nhận trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông L.

[4] Quá trình xét xử sơ thẩm ông T cho rằng số tiền 1.800.000.000 đồng nhận của ông L thì ông T đã giao lại nhiều lần cho bà B ngay sau mỗi lần nhận để bà B trả nợ, cất nhà hiện nay ông T đang ở. Bà B đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng nên bà B mới ra phòng công chứng ủy quyền cho ông L. Ông T không đồng ý trả tiền lại cho ông L là do ông T không có liên quan, đây là giao dịch giữa bà B với ông L nên bà Ba p là người trả tiền cho ông L.

Xét bản thân ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao lại cho bà B số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng do ông nhận của ông L và bà B cũng không thừa nhận có nhận số tiền này nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông T. Ông T tuy là con bà B nhưng khi nhận số tiền 1.800.000.000 đồng của ông L, chiếm hữu mà không có căn cứ pháp luật nên phải có trách nhiệm trả lại tiền cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông T trả lại cho ông L số tiền 1.500.000.000 đồng (sau khi khấu trừ số tiền bà B tự nguyện nhận trách nhiệm 500.000.000 đồng) là phù hợp. Vì vậy, ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, chỉ điều chỉnh lại cách tuyên án ghi nhận sự tự nguyện thanh toán tiền của bà B là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông T phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn T về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ủy quyền, đòi tài sản và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đối với bị đơn bà Trịnh Thị B, ông Đỗ Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, đòi tài sản.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B.

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa các bên đã ký ngày 22/8/2022 giữa ông Nguyễn Thành L với bà Trịnh Thị B được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn L2 có số công chứng 12200, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng ngày 22/8/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trịnh Thị B về việc thanh toán cho ông Nguyễn Thành L số tiền 300.000.000 đồng và hoàn trả tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Buộc ông Đỗ Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành L số tiền là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L đối với bị đơn bà Trịnh Thị B, ông Đỗ Văn T về tranh chấp về yêu cầu phạt cọc và tiền lãi suất chậm trả.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trịnh Thị B đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thành L về tranh chấp yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2.4. Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị B và ông Đỗ Văn T cùng phải nộp lại số tiền là 2.869.259 đồng (hai triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm năm mươi chín đồng) chi phí tố tụng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành L.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thành L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành L số tiền đã nộp là 40.040.000 (bốn mươi triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai

thu tiền số AA/2021/0009526 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bà Trịnh Thị Ba k1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Văn T phải chịu 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010441 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp; Tòa Kinh tế.

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

Phan Trí Dũng