TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1049/2025/DS-PT
Ngày 29-8-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 287/2025/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13238/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 13546/2025/TB-TA ngày 12 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Tào Thị Thanh H, sinh năm 1977; địa chỉ: CH D, ĐNA, tầng 4, D, khu đô thị M, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là phường C, Thành phố Hà Nội).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977; địa chỉ: số B H, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh X, sinh năm 1972; địa chỉ: số C P, khu phố E, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay

là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/3/2025 và ngày 13/6/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B: Bà Trần Hải L, Luật sư của Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1958 và bà Lê Ngọc T, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà B, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024 và ngày 22/7/2025); có mặt.

2. Bà Văn Thị Ngọc H1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ E, khu A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2025); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T: Bà Nguyễn Thị Quỳnh N, Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số B H, khu F, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Khánh T1: Bà Kim Ngọc Á, sinh năm 1999; địa chỉ: số C N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2025); có mặt.

2. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà B, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1990; địa chỉ: số nhà F, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Ông Phạm Xuân Q, sinh năm 1997; địa chỉ: số nhà B, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn U và ông Phạm Xuân Q:

1. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1986; địa chỉ: số nhà B, tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025 và ngày 23/7/2025); có mặt.

2. Bà Văn Thị Ngọc H1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ E, khu A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2025); có mặt.

3. Ông Nguyễn Công N1, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn T2; địa chỉ: tổ E, ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

2. Ông Đặng Thành L2, sinh năm 1974; địa chỉ: số B, H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn U và ông Phạm Xuân Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 15/10/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tào Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H là bạn bè, có chung tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2021, sau khi được sự giới thiệu của ông Nguyễn Công N1 thì biết gia đình ông C, bà T có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất 162, 163, 202, 342, 343, 345, 161, 201, 203, 344, 861 tờ bản đồ 55, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương trong đó các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/6/2021, tại nhà ông C, bà T tại ấp Đ, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương thì ông T1 chồng bà B thay mặt bà B, bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà T số tiền 700.000.000 đồng tiền mặt (do thời điểm dịch bệnh nên bà H, bà B không đi lại được). Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021.

Đến ngày 08/7/2021, ông Phạm Văn C cùng ông Nguyễn Công N1, ông Lê Văn T2 đến nhà bà B tại thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại đây, ông C có nói do dịch bệnh nên không có tiền trả nợ, muốn bà B, bà H giao thêm tiền để về trả nợ. Bà B, bà H sau khi trao đổi với nhau thì đồng ý giao thêm tiền cọc cho phía ông C số tiền 2.300.000.000 đồng, ghi thêm nội dung thỏa thuận vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021. Do ông N1 và phía ông C có thoả thuận tiền môi giới nên phía ông C yêu cầu phía bà H, bà B chuyển vào tài khoản của bà T số tiền 2.200.000.000 đồng và chuyển vào tài khoản cho ông N1 số tiền 100.000.000 đồng. Bà B đã chuyển vào tài khoản của bà T số tiền 2.200.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản ông N1 95.000.000 đồng và giao cho ông N1 5.000.000 đồng tiền mặt. Ông C ký xác nhận đã nhận tổng cộng tiền cọc là 3.000.000.000 đồng.

Do có một số thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phía ông C, bà T có ủy quyền cho ông Lê Văn T2 để làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 4 năm 2022, sau khi ông T2 nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có báo cho nguyên đơn, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn xem. Nguyên đơn liên hệ với bị

đơn tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho nguyên đơn nhưng phía bị đơn lấy lý do phải mời các con về ký vì sổ đất cấp cho hộ. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, lên gặp trực tiếp yêu cầu ông C, bà T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên nguyên đơn nhưng ông C, bà T lấy lý do là các con không đồng ý chuyển nhượng. Sau đó, nguyên đơn tìm hiểu thì được biết bị đơn đã thế chấp, cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền và bồi thường hoặc giao đất tương đương với số tiền đặt cọc nhưng bị đơn không thực hiện.

Do bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng và buộc ông Phạm Văn C với bà Lê Ngọc T bồi thường hợp đồng đặt cọc số tiền là 9.000.000.000 đồng, tổng số tiền ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H là 12.000.000.000 đồng.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 6.000.000.000 đồng và xác định hai bên có thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên do có một số thửa chưa được cấp giấy chứng nhận nên sau khi phía bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì mới tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Nguyên đơn thừa nhận các chữ ký, dấu lăn tay tại Hợp đồng đặt cọc, Đơn khởi kiện là của nguyên đơn, không đồng ý việc giám định theo yêu cầu của bị đơn.

2. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn L1 trình bày:

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với bị đơn thì phía nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn K giáp ranh đất của gia đình bị đơn nên muốn mua luôn phần đất của gia đình bị đơn cho tiện canh tác. Nguyên đơn biết đất của hộ gia đình và một số thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng trực tiếp không thông qua môi giới. Ngày 19/6/2021, hai bên có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất 162, 163, 202, 342, 343, 345, 161, 201, 203, 344, 861 tờ bản đồ 55, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, trong đó các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021, nguyên đơn hứa chuyển khoản 700.000.000 đồng nhưng không chạy được tiền nên đã không chuyển giao số tiền này cho bị đơn. Đến ngày 08/7/2021, nguyên đơn đã chuẩn bị được tiền nên gọi ông C đến nhà để ký thỏa thuận viết tay và cam kết đặt cọc 2.300.000.000 đồng, tổng số tiền hai lần nguyên đơn cam kết đặt cọc là 3.000.000.000 đồng nhưng đã không chồng đủ số tiền cọc như cam kết. Bị đơn chỉ nhận được số tiền 2.200.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị B chuyển khoản vào tài khoản của bà Lê Ngọc T ngày 08/7/2021. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bị đơn đã thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cơ quan có thẩm

quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 161, 201, 203, 344, 861 (bị đơn ủy quyền cho ông Lê Văn T2 đi làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa này). Tuy nhiên, do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng như đã cam kết nên phải chịu mất cọc, bị đơn không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Do các bên thoả thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên phải tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết. Do đó, ngày 19/7/2021 là thời điểm quyền lợi của nguyên đơn bị xâm phạm. Như vậy, tính từ ngày 19/7/2021 đến ngày nguyên đơn khởi kiện 15/10/2024 là đã quá 03 năm, là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn được giữ lại số tiền cọc 2.200.000.000 đồng do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc và áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Sau khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn có nộp đơn yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký, dấu vân tay của nguyên đơn trong hợp đồng đặt cọc và đơn khởi kiện. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng qua đối chiếu chữ ký của nguyên đơn trong văn bản ủy quyền và hợp đồng đặt cọc, đơn khởi kiện thì các chữ ký rõ ràng khác nhau nên yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành giám định làm rõ làm cơ sở giải quyết vụ án.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khánh T1 trình bày:

Thống nhất với trình bày của nguyên đơn, ngày 19/6/2021 ông T1 có thay mặt bà H, bà B đặt cọc cho vợ chồng ông C, bà T số tiền 700.000.000 đồng tiền mặt. Số tiền bà H, bà B có hùn chung với nhau để nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông C, bà T là tài sản của bà H, bà B. Ông T1 đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với trình bày của ông T1, xác định số tiền bà B góp với bà H để đặt cọc chuyển nhượng đất với bị đơn là tài sản riêng của bà B và không có yêu cầu gì.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, đồng thời là người đại diện hợp pháp cho ông Phạm Văn U và ông Phạm Xuân Q trình bày:

Ông L1, ông U và ông Q là đồng sở hữu đối với các thửa đất 162, 163, 202, 342, 343, 345, 161, 201, 203, 344, 861 cấp cho hộ gia đình, các ông không biết việc giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ với bà B và bà H; không biết việc giao nhận tiền giữa các bên nên không đồng ý chuyển nhượng các thửa đất này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông L1 xác định ông, ông Q, ông U chưa từng nghe cha mẹ thông báo hay trao đổi về việc chuyển nhượng đất cho bà B và bà H, các ông chỉ biết sự việc sau khi nhận thông báo thụ lý của Tòa án.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công N1 trình bày:

Ông N1 làm nghề môi giới nhà đất tự do (nghề tay trái), khi biết ai có nhu cầu bán đất thì ông N1 dẫn khách để cho các bên giao dịch nhằm hưởng tiền môi giới. Năm 2021, ông N1 được người quen giới thiệu có vợ chồng ông C, bà T tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương có muốn chuyển nhượng khu đất tại xã B nên ông N1 có đến nhà ông C, bà T gặp để trao đổi hỏi giá chuyển nhượng. Do trước đó ông N1 có biết vợ chồng ông T1, bà B cũng có nhu cầu mua đất nên ông N1 có trao đổi và giới thiệu cho vợ chồng ông T1, bà B và dẫn ông vợ chồng ông T1, bà B gặp vợ chồng ông C, bà T để thương lượng việc chuyển nhượng đất. Ngày 19/6/2021, khi đặt cọc đất thì ông N1 cũng có mặt, ông T2, ông T1 và một người bạn của ông T1 đi theo, ông T1 có giao cho vợ chồng ông C, bà T số tiền cọc 700.000.000 đồng tiền mặt, hai bên có viết hợp đồng đặt cọc, các bên ký tên, thời điểm này bà H, bà B không có mặt do dịch bệnh, ông T1 là người đại diện cho bà H, bà B đi giao dịch, bà H, bà B ký khi nào thì ông không biết. Đến ngày 08/7/2021, ông C có nhờ ông N1 chở đến nhà bà B, ông T1 để lấy thêm tiền. Tại nhà bà B, ông T1 thì có mặt ông N1, ông T2, ông C và vợ chồng bà B, ông T1. Hai bên có thoả thuận bên bà B đặt cọc thêm cho bên gia đình ông C số tiền 2.300.000.000 đồng. Do được sự đồng ý của vợ chồng ông C, bà T cho ông N1 tiền môi giới 100.000.000 đồng nên phía bà B chuyển vào tài khoản bà T là 2.200.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng thì phía bà B chuyển cho ông N1 (trong đó chuyển khoản 95.000.000 đồng, tiền mặt 5.000.000 đồng). Các bên có viết nội dung giao nhận tiền vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc cũ, ông C có ký, lăn tay, ông N1, ông T2 cũng ký vào. Thời điểm đặt cọc, do dịch bệnh nên bà H không có mặt, bà H ký khi nào thì ông N1 không biết. Tòa án đưa ông N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông N1 thống nhất và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, ông N1 xác định tại nhà ông C, sau khi vợ chồng ông C, bà T nhận tiền cọc số tiền 700.000.000 đồng từ ông T1 thì có cho ông N1 vài triệu đồng (do thời gian đã lâu nên ông N1 không nhớ chính xác).

6. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông T2 quen biết với bà bà Nguyễn Thị B, trước đó bà B có nhận chuyển nhượng khu đất gần khu đất của ông C nên biết gia đình ông C muốn chuyển nhượng phần đất của mình nên bà B muốn nhận chuyển nhượng luôn phần đất của gia đình ông C. Ngày 08/7/2021, tại nhà bà B, hai bên thoả thuận giao nhận thêm tiền cọc đợt hai, bà B có nhờ ông T2 ký làm chứng vào văn thoả thuận giữa hai bên. Còn việc chuyển tiền của hai bên như thế nào thì ông T2 không rõ. Ông T2 chỉ biết thời điểm ký giấy thì ông C và bà B tự thỏa thuận và thống nhất với nhau. Sau đó, ông C gọi điện cho vợ là bà Lê Ngọc T cho số tài khoản để bà B

chuyển tiền. Trong các thửa đất của gia đình ông C thỏa thuận chuyển nhượng có một số thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông T2 là hàng xóm của ông C nên gia đình ông C ủy quyền cho ông T2 làm thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận, ông T2 tiến hành thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 18/4/2022, hộ ông Phạm Văn C được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06693 gồm các thửa 201, 203, 344, 861, 865 tờ bản đồ 55 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông T2 có thông báo cho phía bà B được biết là đã làm xong giấy tờ để phía bà B liên hệ với gia đình ông C công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, bà B có nói là gia đình ông C đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng đất cho phía bà B, lý do gì thì ông T2 không rõ.

Tại phiên tòa, ông T2 xác định ngày 19/6/2021, ông cũng có mặt khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ông chứng kiến việc ông T1 đưa cho vợ chồng ông C, bà T tiền mặt 700.000.000 đồng.

7. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là Luật sư Trần Hải L trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn thay đổi không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, do đó bị đơn phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận. Về thời hiệu khởi kiện, theo quy định thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bị đơn ngày 18/4/2022, thời điểm này bị đơn mới đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không thực hiện, do đó thời điểm xác định quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm phải được tính từ ngày 18/4/2022. Tính đến ngày 15/10/2024 thì vẫn trong thời hiệu khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H về việc yêu cầu phạt cọc bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T.

Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng),

bao gồm trả lại tiền cọc là 3.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B, bà Tào Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.800.000 đồng (năm mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003825 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/5/2025 bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn U, ông Phạm Xuân Q vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Thị Quỳnh N phát biểu quan điểm:

Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá sai mốc bắt đầu tính thời hiệu khi cho rằng tranh chấp chỉ phát sinh từ ngày 18/04/2022 (ngày cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861) để kéo dài thời hiệu, từ đó cho rằng đến ngày 15/10/2024 vẫn còn thời hiệu khởi kiện. Nhận định này hoàn toàn sai lầm vì: Tranh chấp không phát sinh từ việc cấp giấy chứng nhận, mà phát sinh từ việc vi phạm thỏa thuận hợp đồng. Các bên đã thỏa thuận thời hạn rõ ràng trong hợp đồng, nên việc không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/07/2021 phải được xem là mốc khởi điểm tính thời hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cố ý làm dịch chuyển mốc thời hiệu để hợp pháp hóa việc khởi kiện quá hạn là vi phạm nghiêm trọng quy định về nội dung giải quyết tranh chấp hợp đồng, ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án, là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ án này, bị đơn đã có đơn yêu cầu trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay của nguyên đơn trong Hợp đồng đặt

cọc và Đơn khởi kiện vì cho rằng có dấu hiệu giả mạo. Căn cứ để nghi ngờ gồm: sự khác biệt giữa các chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của nguyên đơn bà B, bà H trong các văn bản ủy quyền cho ông X tham gia tố tụng khi đối chiếu với Hợp đồng đặt cọc và Đơn khởi kiện; và thông qua lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông X về việc ông T1 thay bà B, bà H đi giao dịch đặt cọc. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã bác yêu cầu giám định với lý do nguyên đơn thừa nhận chữ ký, mà không xác minh khách quan. Theo Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án có nghĩa vụ trưng cầu giám định nếu có yêu cầu chính đáng nhằm làm rõ tình tiết có tranh chấp. Trường hợp không xác minh tính xác thực của chữ ký, chữ viết và dấu vân tay khi có yêu cầu rõ ràng và chứng cứ mâu thuẫn là vi phạm thủ tục tố tụng. Về mặt nội dung, nếu có hành vi giả mạo chữ ký, thì giao dịch đặt cọc là vô hiệu do không có sự tự nguyện và chủ thể không có quyền định đoạt, căn cứ theo Điều 117, Điều 122 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án sơ thẩm đã áp dụng mức phạt cọc gấp ba (tức 9.000.000.000 đồng) theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng không đánh giá đầy đủ về lỗi của các bên và điều kiện thực hiện nghĩa vụ là trái với tinh thần của Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung hướng dẫn tại Án lệ số 25/2018/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao vì:

Thứ nhất, theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, mức phạt đặt cọc mặc định là gấp đôi tài sản đặt cọc, trừ khi có thỏa thuận khác. Tuy nhiên, ngay cả khi các bên có thỏa thuận mức phạt cao hơn, việc áp dụng hình phạt đó chỉ có cơ sở khi bên bị phạt thực sự có lỗi trong việc không thực hiện nghĩa vụ. Trong vụ án này, việc không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng là do tài sản chưa đủ điều kiện pháp lý và thiếu sự đồng thuận từ các đồng sở hữu trong hộ gia đình, đồng thời do lỗi nguyên đơn không giao đủ số tiền cọc 3.000.000.000 đồng như cam kết nên bị đơn không có nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là yếu tố khách quan ngoài ý chí bị đơn.

Thứ hai, Án lệ số 25/2018/AL khẳng định rằng Tòa án không thể chỉ căn cứ vào thỏa thuận trong hợp đồng để tuyên phạt cọc, mà phải xem xét đầy đủ lỗi cụ thể của bên bị phạt cọc, lỗi bên đặt cọc cũng như lỗi hỗn hợp, điều kiện thực hiện nghĩa vụ và bản chất thực tế của hành vi vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ qua bước phân tích lỗi, dẫn đến phán quyết không khách quan và trái với tinh thần của án lệ.

Thứ ba, nguyên đơn không chứng minh được đã giao đủ 3.000.000.000 đồng như cam kết trong hợp đồng. Không có chứng từ chuyển khoản hoặc biên nhận chứng minh việc giao 700.000.000 đồng đặt cọc lần 01. Khoản tiền 100.000.000 đồng được chuyển từ bà B cho ông N1 cũng không được xác định rõ là tiền đặt cọc. Bị đơn đã phản đối và nêu rõ đây là giao dịch riêng giữa bà B và ông N1. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định tổng số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, bao gồm cả khoản tiền không có chứng cứ này, rồi lấy đó làm căn cứ tuyên phạt cọc gấp ba là vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc chứng minh theo Điều 91 và Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ tư, việc áp dụng hình phạt cọc tối đa trong khi nguyên đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, chưa chứng minh rõ lỗi của bị đơn và trong bối cảnh pháp lý của hợp đồng có nhiều tranh chấp chưa được làm rõ, là trái với nguyên tắc công bằng, khách quan và bình đẳng trong giao dịch dân sự. Bản án sơ thẩm tuyên phạt cọc bị đơn 9.000.000.000 đồng là thiếu cơ sở pháp lý và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tòa án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 19/06/2021 là có hiệu lực và tuyên trách nhiệm phạt cọc đối với bị đơn mà không đánh giá đầy đủ các điều kiện pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm ký kết hợp đồng. Việc này vi phạm nghiêm trọng quy định tại Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 188 và Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015. Theo khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013, người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có đủ điều kiện, trong đó quan trọng nhất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc (ngày 19/06/2021), các thửa đất số 161, 201, 203, 344 và 861 chưa được cấp giấy chứng nhận, đến ngày 18/04/2022 mới được cấp. Do đó, bị đơn chưa đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, theo hồ sơ vụ án, các thửa đất trên còn đang trong tình trạng bị thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1. Theo khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, đất đang bị thế chấp chưa xóa đăng ký giao dịch bảo đảm thì không được phép chuyển nhượng. Đồng thời, theo khoản 1 và khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên thế chấp không được chuyển nhượng tài sản đang thế chấp nếu chưa được sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét toàn diện các điều kiện pháp lý tại thời điểm giao kết hợp đồng đã dẫn đến việc công nhận hiệu lực một hợp đồng có đối tượng chưa đủ điều kiện pháp lý để giao dịch, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

Tại đơn kháng cáo, bị đơn ông C và bà T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L1, ông U và ông Q đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn ông L1, bà H1 và Luật sư của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Hải L phát biểu quan điểm:

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 19/06/2021 có hiệu lực pháp luật và các bên có nghĩa vụ phải tuân thủ theo các nội dung đã thỏa thuận trong Hợp đồng này. Căn cứ theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 đã thỏa mãn đủ các điều kiện sau:

Thứ nhất, chủ thể ký kết và xác lập hợp đồng đặt cọc đều là những cá nhân có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Ông C và bà T đều đã được 03 người con đồng ý để đại diện ký kết hợp đồng đặt cọc (nội dung

này được người làm chứng, người có quyền và nghĩa vụ liên quan cũng như tất cả những người tham gia buổi giao dịch đã xác nhận tại phiên xét xử ngày 09/5/2025 cũng như trong toàn bộ các văn bản, tài liệu vụ án).

Thứ hai, các bên tham gia giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện, không có sự đe dọa, ép buộc để ký kết hợp đồng. Bà B và bà H xác nhận là người trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc và ký đơn khởi kiện. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền đặt cọc hoàn toàn thống nhất theo chí nhất quán của nguyên đơn.

Thứ ba, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Trong trường hợp này, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất là 161, 201, 203, 344, 861, 162, 163, 202, 342, 343, 345, tờ bản đồ số 55. Thỏa thuận này là phù hợp với quy định về đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015: *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng."* Theo đó, đối tượng của Hợp đồng đặt cọc là một khoản tiền để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 và nội dung hợp đồng không vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ Luật dân sự năm 2015. Cụ thể, mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/06/2021, 05 thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại đang được bị đơn thế chấp tại ngân hàng nhưng Hợp đồng đặt cọc không bị xem là vô hiệu, vẫn có hiệu lực đối với các bên (theo hướng dẫn tại mục III.13 Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp vướng mắc trong công tác xét xử). Thực tế, trước thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 05 thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 và cam kết sẽ sớm hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như xóa thế chấp đối với các quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng, nên nguyên đơn hoàn toàn tin tưởng ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển tiền nhằm đảm bảo việc nhận chuyển nhượng sau này.

Thứ tư, về hình thức của giao dịch đặt cọc, hiện nay pháp luật không quy định về hình thức của giao dịch đặt cọc, do đó các bên thỏa thuận bằng văn bản là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/6/2021 là hợp pháp và thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thanh toán đầy đủ số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và bị đơn đã xác nhận nhận đủ số tiền này bằng Giấy biên nhận giao tiền ngày 08/7/2021. Giấy biên nhận giao tiền được các bên xác lập bằng văn bản vào ngày 8/7/2021, có chữ ký xác nhận của bà B, ông C và người làm chứng ông Nguyễn Công N1 và ông Lê Văn T2, thể hiện các bên nhất trí với những nội dung thỏa thuận tại giấy biên nhận giao tiền. Tại nội dung giấy biên nhận giao tiền, các bên thống nhất tổng số tiền đặt cọc đối với 11 thửa đất là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng)

và thanh toán thành 02 đợt. Cụ thể, ngày 19/06/2021, nguyên đơn đã giao cho vợ chồng ông C, bà T khoản tiền mặt là 700.000.000 đồng. Việc ông C, bà T nhận tiền mặt có sự chứng kiến của ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Khánh T1 và ông Đặng Thành L2, ông Lê C1 dùng điện thoại cá nhân để chụp lại hình ảnh bị đơn với chồng tiền mặt 700.000.000 đồng (ông Đặng Thành L2 là người làm chứng đã trình bày tại phiên tòa và nộp kèm hình ảnh này cho Tòa án). Ngày 08/07/2021, nguyên đơn đã đặt cọc thêm cho bên gia đình ông C số tiền 2.300.000.000 đồng. Do được sự đồng ý của vợ chồng ông C, bà T cho ông N1 số tiền môi giới là 100.000.000 đồng nên phía bà B chuyển vào tài khoản của bà Lê Ngọc T (Ngân hàng N3 Chi nhánh T3 - Bình Dương, số tài khoản: 5502205117750) số tiền là 2.200.000.000 đồng (căn cứ Phiếu báo nợ bà B đã cung cấp cho Tòa án), còn 100.000.000 đồng tiền môi giới thì bà B chuyển cho ông Nguyễn Công N1. Ông N1 cũng đã xác nhận nội dung này trong Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 25/3/2025. Nội dung chuyển khoản của bà B tại thời điểm đó cũng thể hiện rất rõ là *"Nguyễn Thị B chuyển tiền đặt cọc lần 2 tại Bình Mỹ T cho ông Phạm Văn C số thửa 162 163 202 342 343 345 161 201 203 344 861 tờ bản đồ 55"*. Giấy biên nhận giao tiền được xác lập trên cơ sở thỏa thuận của hai bên, hoàn toàn tự nguyện, có chữ ký xác nhận của đại diện bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc và của hai người làm chứng; nội dung trên giấy biên nhận giao tiền không vi phạm điều cấm của luật, không mâu thuẫn với nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021. Như vậy, hoàn toàn có đầy đủ chứng cứ chứng minh bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Bị đơn đã cố tình vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 và thỏa thuận tại Giấy biên nhận giao tiền ngày 08/07/2021. Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận cho nguyên đơn.

Như đã trình bày trước đó, các bên có thỏa thuận: *"Thời hạn đặt cọc là 30 ngày làm việc kể từ ngày 19/6/2021"*. Tuy nhiên, hết thời hạn 30 ngày, phía bị đơn vẫn chưa hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861, thêm vào đó, bị đơn đưa ra nhiều lý do để trì hoãn nên các bên vẫn chưa thể thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại vào ngày 18/4/2022, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không hợp tác, đòi tăng giá bán, lấy nhiều lý do khác nhau để từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Như vậy, mặc dù có đầy đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn cố tình không thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã viện dẫn những lý do hoàn toàn xuất phát từ ý chí chủ quan của mình chứ không phải do các yếu tố khách quan bên ngoài và không thể áp dụng tinh thần của Án lệ số 25/2018/AL để giải quyết tranh chấp này như yêu cầu của bị đơn tại Mục 3.9 Đơn kháng cáo ngày 23/05/2025. Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015: *"nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Bị đơn đã nhận tiền cọc mà không

tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất thì phải đền bù cho nguyên đơn một khoản tiền gấp ba lần số tiền đặt cọc, tức là 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng). Do đó, Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc bị đơn phải thanh toán số tiền 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) bao gồm trả tiền cọc 3.000.000.000 đồng, và tiền phạt cọc 6.000.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Ngoài ra, bị đơn cho rằng "đã hết thời hiệu khởi kiện" đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 và đề nghị Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án Là không phù hợp, bởi lẽ theo Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015: "thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm." Mặc dù các bên có thỏa thuận: *"Thời hạn đặt cọc là 30 ngày làm việc kể từ ngày 19/6/2021. Nếu dịch bệnh kéo dài hoặc do chính quyền địa phương quy định giãn cách thì được quyền kéo dài thời gian đặt cọc".* Tuy nhiên, hết thời hạn 30 ngày, phía bị đơn vẫn chưa hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 nên nguyên đơn đã đồng ý gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng để chờ bị đơn hoàn thành việc xin cấp giấy chứng nhận. Sau đó, nguyên đơn vẫn thường xuyên đôn đốc bị đơn nhanh chóng hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nguyên đơn được ông Lê Văn T2 (người được bị đơn ủy quyền thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho các thử đất 161, 201, 203, 344, 861) thông báo thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất trên đã hoàn tất vào ngày 18/4/2022, ngay lập tức nguyên đơn đã điện thoại, nhiều lần liên hệ trực tiếp tại nhà của bị đơn (có sự chứng kiến của ông T2, ông N1, các con của bị đơn…) để yêu cầu bị đơn thực hiện cam kết tại hợp đồng đặt cọc thì bị đơn lại đề nghị tăng giá chuyển nhượng và tìm cách kéo dài việc công chứng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cũng như theo thỏa thuận của hai bên. Như vậy, tại thời điểm bị đơn từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên theo các nội dung hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chính là thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm. Thời gian kể từ thời điểm bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 (tức ngày 18/4/2022) đến ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện (tức ngày 15/10/2024) vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm nhận định chưa hết thời hiệu khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc đình chỉ giải quyết vụ án là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Việc bị đơn yêu cầu giám định chữ ký của nguyên đơn tại Hợp đồng đặt cọc, đơn khởi kiện: Yêu cầu này của bị đơn là không cần thiết bởi việc nguyên đơn ký hợp đồng đặt cọc, chuyển tiền đặt cọc và khởi kiện khi bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc là một chuỗi sự kiện thống nhất cả về nội dung và hình thức thể hiện rõ quan điểm nhất quán của nguyên đơn. Bị đơn cũng đã thừa nhận chữ ký của bị đơn trên Hợp đồng đặt cọc và Biên nhận giao tiền. Việc giám định chữ ký không làm thay đổi hay phát sinh bất cứ quyền và nghĩa vụ nào của nguyên đơn, bị đơn hay các bên liên quan. Do đó, xét thấy không cần thiết phải giám định chữ ký của bà B và bà H. Việc Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Điều 102 của Bộ luật Tố tụng

dân sự không tiến hành việc trưng cầu giám định theo yêu cầu của bị đơn không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không ảnh hưởng tới quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Việc bị đơn cho rằng các con không biết và không đồng ý để ông C, bà T ký thực hiện việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nói trên là không đúng sự thật khách quan bởi lẽ: Căn cứ theo lời khai của ông L1 con trai của ông C, bà T tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/5/2024, ông L1 khẳng định gia đình đã chuẩn bị toàn bộ các hồ sơ để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng các thửa đất đã đề cập trong Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, nhiều lần phía gia đình liên hệ với nguyên đơn để đi công chứng Hợp đồng nhưng nguyên đơn chậm trễ. Theo đó, bị đơn đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như chuyển trả lại nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận trước đó. Do vậy, có thể khẳng định rằng toàn bộ các thành viên của Hộ gia đình đã biết và có sự đồng thuận về việc chuyển nhượng cho nguyên đơn các thửa đất nói trên.

Ngoài ra, tại các bản lời khai, biên bản làm việc cũng như lời khai tại phiên tòa ngày 09/5/2024, ông T2 (người làm chứng), ông N1, ông T1 (người có quyền và nghãi vụ liên quan) khẳng định: Do thời điểm xác lập giao dịch của nguyên đơn và bị đơn là cao điểm dịch Covid 19, các con của ông C, bà T ở xa nên từ trước khi giao dịch, trước khi đặt cọc lần 01, trước khi đặt cọc lần 02, theo đề nghị của nguyên đơn, ông C, bà T đều điện thoại cho ba người con để thống nhất ý kiến về số tiền đặt cọc, thời điểm công chứng, số tiền chuyển nhượng…và được ba người con đồng ý. Các cuộc điện thoại đều được mở loa ngoài để mọi người cùng nghe rõ. Thêm vào đó, việc bị đơn thống nhất với nguyên đơn nội dung: *"Trong trường hợp Bên A đã nhận tiền cọc mà đất xảy ra tranh chấp hoặc gia đình không bán. Những người liên quan không ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bên B thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền cọc đã nhận của Bên B"* trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/06/2021 và nhắc lại một lần nữa tại Biên nhận giao tiền ngày 08/07/2021 với số tiền phạt cọc rất lớn thể hiện sự nhất trí cao giữa các bên và sự đồng ý của cả gia đình bị đơn trong việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này. Như vậy, có cơ sở để khẳng định rằng, từ khi xác lập giao dịch đặt cọc tất cả các thành viên của gia đình ông C, bà T đều được biết và thống nhất cùng nhau thực hiện, các con đã ủy nhiệm để bố mẹ thay mình thực hiện giao dịch do tình hình xã hội đặc thù, cả xã hội bị cách ly do dịch bệnh Covid 19 theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo tuân thủ thủ tục tố tụng, vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bác toàn bộ đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, 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 các đương sự, ý kiến của các vị Luật sư và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự có tên nêu trên.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Bị đơn cho rằng chữ ký, dấu lăn tay trong Hợp đồng đặt cọc và Đơn khởi kiện không phải của bà H, bà B và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định. Xét thấy, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận chữ ký, dấu vân tay trong Hợp đồng đặt cọc, Đơn khởi kiện là của nguyên đơn nên việc giám định là không cần thiết. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không tiến hành việc trưng cầu giám định theo yêu cầu của bị đơn là phù hợp.

[2] Về nội dung, hình thức hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là "*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2021*". Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận các bên đã tự nguyện thỏa thuận đặt cọc, có ký tên, lăn tay vào hợp đồng này và thoả thuận đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 162, 163, 202, 342, 343, 345, 161, 201, 203, 344, 861 tờ bản đồ 55, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[3] Về số tiền đặt cọc các bên đã giao nhận: Nguyên đơn cho rằng đã giao tiền cọc cho bị đơn hai lần tổng số tiền 3.000.000.000 đồng, cụ thể: ngày 19/6/2021 sau khi ký hợp đồng đặt cọc, giao bằng tiền mặt số tiền 700.000.000 đồng (do ông T1 đại diện nhận) và ngày 08/7/2021 giao tại nhà bà B, ông T1 số tiền 2.300.000.000 đồng (chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà Lê Ngọc T số tiền 2.200.000.000 đồng, chuyển vào tài khoản của ông N1 số tiền 95.000.000 đồng và giao tiền mặt cho ông N1 5.000.000 đồng là tiền môi giới do bị đơn đề

nghị). Bị đơn thừa nhận chỉ nhận số tiền 2.200.000.000 đồng do bà B chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà Lê Ngọc T ngày 08/7/2021, không thừa nhận việc nhận số tiền 700.000.000 đồng ngày 19/6/2021. Xét thấy, tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 có ghi nội dung: "*Hôm nay ngày 8/7/2021, tôi Nguyễn Thị B và Tào Thị Thanh H đặc cọc đất lần 2 là 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng), lần 1 là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) (19/6/2021). Tổng 2 đợt là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 cho ông Phạm Văn C theo các thửa đất số 161, 201, 203, 344, 861, 162, 163, 202, 343, 344, 345 tờ bản đồ 55. Tiền đặt cọc lần 2 do bà Nguyễn Thị B chuyển cho ông Phạm Văn C qua tài khoản Ngân hàng N3 Chi nhánh T3, số tài khoản 5502205117750 do vợ ông Phạm Văn C là bà Lê Ngọc T đứng tên trong tài khoản để nhận tiền số tiền chuyển khoản là 2.300.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm triệu đồng)*". Theo nội dung trên thì các bên thống nhất có giao nhận số tiền cọc 3.000.000.000 đồng. Bị đơn ông C có ký, lăn tay xác nhận, có sự chứng kiến của ông T2, ông N1. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông Đặng Thành L2 còn xác định việc ông C, bà T nhận tiền mặt có sự chứng kiến của ông Lê Văn T2, ông Nguyễn Khánh T1 và ông Đặng Thành L2, ông Lê C1 dùng điện thoại cá nhân để chụp lại hình ảnh bị đơn với chồng tiền mặt 700.000.000 đồng để trước mặt (có nộp kèm hình ảnh này cho Tòa án). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không đưa ra chứng cứ chứng minh ông C mất năng lực hành vi dân sự. Căn cứ nội dung viết tay ngày 08/7/2021 đã trích dẫn trên, lời khai của ông T1, lời khai của ông N1, ông T2 và ông Lê C2 với hình ảnh trong điện thoại do ông Lê cung C3 có cơ sở xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng. Việc ông Lê Công N2 có ký làm chứng vào Hợp đồng và thừa nhận có nhận số tiền môi giới 100.000.000 đồng là có cơ sở, số tiền này là thỏa thuận giữa bị đơn và ông N2, các bên không tranh chấp về số tiền này, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Trường hợp giữa ông C, bà T với ông N2 có phát sinh tranh chấp đối với tiền môi giới 100.000.000 đồng này sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu.

[4] Về xác định lỗi dẫn tới không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Các đương sự thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất 162, 163, 202, 342, 343, 345, 161, 201, 203, 344, 861 tờ bản đồ 55, tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Thửa 162 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014 ngày 28/02/2005; thửa đất 163 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00012 ngày 28/02/2005; thửa 202 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00011 ngày 28/02/2005; thửa 342 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00010 ngày 28/02/2005; thửa 343 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00009 ngày 28/02/2005; thửa 345 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00013 ngày 28/02/2005; các thửa 161, 201, 203, 344, 861 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06693 ngày 18/4/2022 tất cả các giấy chứng nhận trên đều ghi cấp cho hộ ông Phạm Văn C. Tại thời điểm cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, các con ông C, bà T là thành viên trong hộ gồm có ông

Phạm Văn L1 (sinh năm 1986) và ông Phạm Văn U (sinh năm 1990) đã trên 15 tuổi nhưng Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 không có sự tham gia, đồng ý hoặc chữ ký của hai người này là vi phạm quy định tại Điều 117 và Điều 212 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, tại thời điểm ký hợp đồng, các thửa đất số 161, 201, 203, 344 và 861 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ theo khoản 1 Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm quy định tại các tại Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123 và Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 là có hiệu lực và tuyên trách nhiệm phạt cọc đối với bị đơn là chưa phù hợp nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm. Do Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 bị vô hiệu nên cần tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[5] Sau khi biết hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, lẽ ra vợ chồng ông C và bà T phải trả ngay số tiền cọc đã nhận cho bà H và bà B nhưng cho đến nay ông C và bà T vẫn không hoàn trả, gây thiệt hại cho nguyên đơn nên cần buộc ông C và bà T phải thanh toán số tiền lãi tính trên số tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) theo mức lãi 10%/năm, tính từ ngày 18/5/2022 (sau 30 ngày kể từ ngày 18/4/2022 là ngày bị đơn được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 161, 201, 203, 344, 861 - là ngày bị đơn cam kết thực hiện nghĩa vụ công chứng hợp đồng sau khi có giấy chứng nhận nhưng không thực hiện) đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 09/5/2025): 3.000.000.000 đồng x 10%/năm x 35 tháng 21 ngày = 892.500.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông C và bà T phải thanh toán cho bà H và bà B là 3.892.500.000 đồng.

[6] Về yêu cầu áp dụng quy định thời hiệu khởi kiện và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án: Bị đơn cho rằng tại Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 19/6/2021 các bên thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là 30 ngày kể từ ngày 19/6/2021, nguyên đơn phải biết quyền và lợi ích bị xâm phạm kể từ ngày 19/7/2021 nhưng đến ngày Tòa án nhận đơn khởi kiện là 15/10/2024 của nguyên đơn là đã quá thời hiệu khởi kiện 03 năm nên bị đơn yêu cầu Tòa án đình chỉ việc giải quyết vụ án. Xét thấy, như đã phân tích tại mục [4] trên do hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế. Do vậy, ý kiến của bị đơn cho rằng hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần

[8] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Do ông C và bà T đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 122, 123, 131, 132 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L1, ông Phạm Văn U và ông Phạm Xuân Q.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T trả số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H đối với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2021 đã ký giữa bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T là vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T phải liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ

đồng) và số tiền lãi là 892.500.000 đồng, tổng số tiền là 3.892.500.000 đồng (ba tỷ tám trăm chín mươi hai triệu năm trăm nghìn 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 thì hàng tháng còn phải tiền trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H đối với bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T về việc yêu cầu thanh toán số tiền là 5.107.500.000 đồng (năm tỷ một trăm lẻ bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H phải liên đới chịu số tiền 113.107.500 đồng (một trăm mười ba triệu một trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng), được trừ vào số tiền 58.800.000 đồng (năm mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003825 ngày 21/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Nguyễn Thị B và bà Tào Thị Thanh H phải liên đới nộp thêm số tiền 54.307.500 đồng (năm mươi bốn triệu ba trăm lẻ bảy nghìn năm trăm đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc T được miễn án phí.

- Hoàn trả cho ông Phạm Xuân Q, ông Phạm Văn U và ông Phạm Văn L1 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0004091; số 0004092; 0004093 cùng ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 17 – TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VP. 18 (20)

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền