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

Bản án số: 323/2025/DS-PT
Ngày: 17 - 6 - 2025
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: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

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

Ngày 17 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 324/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1990; địa chỉ: đường N, khu dân cư T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973; địa chỉ: số H, đường V, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ; địa chỉ trụ sở: Ô, lô D, đường D, Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1973, chức vụ: Giám đốc Công ty; địa chỉ: số H, đường V, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ, có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Ông Lường Quốc S, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp E, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Lại Thanh L, sinh năm 1990; địa chỉ: số D, khu phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện (nộp tại Tòa án) ngày 09/8/2023, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (viết tắt là Công ty Đ), có trụ sở tại Khu dân cư V, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà D có quen biết ông T trong công việc làm ăn kinh doanh bất động sản chung trong một thời gian dài. Tháng 5/2021, ông T có gợi ý chào bán cho bà D 02 nền đất tái định cư, mỗi nền có diện tích 100m^2 thuộc lô số 5 và số F cụm A, đường D thuộc khu dân cư H, ấp A, xã M, huyện C (nay là khu phố D, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước). Sau khi đến xem đất trên thực địa thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 950.000.000đ/lô x 02 lô = 1.900.000.000đ. Ông T cam đoan trong khoảng thời gian 120 ngày thì ông T sẽ hoàn tất các thủ tục cần thiết để Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do tin tưởng ông T là Giám đốc Công ty nên ngày 08/5/2021, bà D và ông T xác lập hợp đồng đặt cọc (không có công chứng, chứng thực), nội dung: "Ông T bán cho bà D 02 ô đất 5, 6 lô AB43, đường D khu dân cư M, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá trọn gói 1.900.000.000đ. Cùng ngày 08/5/2021, bà D đã đặt cọc cho ông T 900.000.000đ, hai bên hẹn giao tiền cọc lần 2 vào ngày 28/5/2021, giao tiếp 250.000.000đ. Sau 120 ngày kể từ ngày đặt cọc ông T hoàn tất giấy tờ 02 lô đất để ra cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bà D sẽ giao hết số tiền chuyển nhượng còn lại 750.000.000đ. Ông T cam kết khi nào đủ hoàn tất hồ sơ sẽ báo cho bà D trước 30 ngày. Hết thời hạn 120 ngày theo thỏa thuận (hạn chót 08/9/2021), bà D đã chuẩn bị đủ tiền nên nhiều lần điện thoại, nhắn tin qua mạng xã hội yêu cầu ông T ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà D, ông T chỉ hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Khi bà D tự đi tìm hiểu thì được biết 02 lô đất nói trên ông T mua lại của người khác, cả ông T và chủ đất cũ là bà H cũng chưa được chủ đầu tư là Công ty cổ phần P - Bình Phước (viết tắt là Công ty P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T không được phép giao dịch, mua bán 02 ô đất 5,6 lô AB43, đường D khu dân cư M, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Do quyền và lợi ích bị xâm phạm, bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng 02 ô đất nền tái định cư số 5, 6 lô AB43, đường D6B tại khu dân cư ấp D, xã (nay là

phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Phước do bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Đình T ký kết ngày 08/5/2021. Buộc ông Nguyễn Đình T có trách nhiệm trả lại cho bà D số tiền cọc đã nhận hai lần vào ngày 08/5 và 28/5/2021 là 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) và phải thanh toán tiền lãi do chậm trả tính từ ngày nhận tiền lần 2 (28/5/2021) đến 28/7/2023 (ngày Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án), mức lãi suất 10%/năm, tương đương số tiền lãi là 248.170.000đ, tổng cộng tiền cọc và tiền lãi do chậm trả là 1.398.170.000đ (một tỷ ba trăm chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng). Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là bà D đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền lãi do chậm trả là 248.170.000đ (hai trăm bốn mươi tám triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ông Nguyễn Đình T thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 để chuyển nhượng 02 ô đất tái định cư số 5,6 cụm AB43, đường D, diện tích 200m^2 tại ấp D, xã M, huyện C (nay là khu phố D, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị D với giá 02 lô đất là 1.900.000.000đ, bà D đã đặt cọc cho ông T 900.000.000đ vào ngày 08/5/2021 và đưa thêm tiền chuyển nhượng ngày 28/5/2021: 250.000.000đ như bà D trình bày là đúng. Nguồn gốc 02 lô đất trên là do Công ty P tạm cấp nền tái định cư cho bà Nguyễn Thị H do trước đó Công ty P đã thu hồi 253.603,1m^2 đất nông nghiệp của bà H để đầu tư dự án Khu dân cư H, thị xã C. Do bà H hùn hạp làm ăn chung với ông Lường Quốc S nên bà H đã ủy quyền cho ông S thực hiện các giao dịch liên quan đến 02 lô đất nói trên. Ngày 09/4/2021, ông S đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số ô 5, 6 cụm AB43, đường D, diện tích 200m^2 tại khu dân cư ấp D, xã (nay là phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã) Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ do ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ đứng ra giao dịch và thanh toán tiền cọc cho ông S. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2021 thỏa thuận chuyển nhượng 02 ô đất trên là 1.800.000.000đ (tương đương 900.000.000đ/ô). Công ty Đ đã 02 lần chuyển khoản đặt cọc cho ông S vào ngày 09/4/2021 là 200.000.000đ và ngày 08/5/2021 là 800.000.000đ. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng (09/4/2021), ông S, bà H mới được Công ty P giao đất nền trên thực địa, chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/5/2021 thì bà D hỏi mua 02 lô đất nói trên nên ông Nguyễn Đình T đã đồng ý chuyển nhượng 02 lô đất 5,6 cụm AB43, đường D cho bà Nguyễn Thị D với giá 1.900.000.000đ và bà D đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.150.000.000đ như bà D đã khai trước Tòa. Trước đây bà D cũng đã nhận chuyển nhượng của ông T hoặc của Công ty Đ nhiều lô đất như trên cũng thỏa thuận đặt cọc khi đất chỉ có phiếu bàn giao đất và sơ đồ lô đất chưa có giấy tờ pháp lý. Đối với 02 thửa đất ô 5, 6 cụm AB43, đường D6B thuộc khu dân cư ấp D, xã M, huyện C do ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D ngày 08/5/2021 thì bà D cũng biết rất rõ đất chưa được chủ đầu tư là Công ty P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi lập hợp đồng đặt cọc thì giữa hai bên có thỏa thuận

thời hạn 120 ngày, kể từ ngày 08/5/2021 sẽ ký kết hợp đồng tại công chứng thì bà D thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng). Nội dung này thì ông T xác định chỉ giao kết với bà D là ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất tại cơ quan công chứng không giao kết trong 120 ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà D đã khai.

Sở dĩ hết thời hạn 120 ngày kể từ ngày 08/5/2021, các bên không ký kết thỏa thuận chuyển nhượng đất tại cơ quan công chứng do thời điểm này đang diễn ra dịch bệnh Covid 19, phải thực hiện giản cách xã hội. Sau đó bà D có báo với ông T là chưa đủ tiền trả cho việc chuyển nhượng đất (trao đổi trực tiếp, qua điện thoại, tin nhắn), ông T có thương lượng với bà D nếu không đủ tiền thì nhận 01 lô đất 100m^2 ở khu khác đẹp hơn thay vì nhận chuyển nhượng 02 lô như lúc đầu nhưng bà D không đồng ý thay đổi vị trí đất chuyển nhượng. Lỗi làm cho việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên không thực hiện được là do bà D không chịu giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông T. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 vì ông T vẫn giữ quan điểm sẽ tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, nếu bà D không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bị mất số tiền cọc đã giao.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lường Quốc S trình bày:* Ông S và bà H là người góp vốn làm ăn, kinh doanh chung trong lĩnh vực bất động sản. Khu đất nông nghiệp có tổng diện tích 253.603,1m^2 tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng chung của ông S, bà H nhưng ông S để bà H đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do toàn bộ diện tích đất 253.603,1m^2 của ông S, bà H nằm trong vùng bị quy hoạch để thực hiện khu dân cư Hiếu Cảm theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Ủy ban nhân dân tỉnh B giao cho Công ty P làm chủ đầu tư và tiến hành đền bù trực tiếp cho người có đất bị thu hồi. Theo biên bản làm việc ngày 30/3/2021 giữa Công ty P - Bình Phước và bà Nguyễn Thị H thì sau khi giải tỏa, đền bù toàn bộ diện tích đất 253.603,3m^2 của bà H thì diện tích đất tái định cư bà H được hỗ trợ tạm tính (10,5%) là 26.628,3m^2, trong đó có 02 ô đất số 5, 6 cụm AB43, đường D tại ấp D, xã M, huyện C, mỗi ô 100m^2. Được sự thống nhất của bà H, ngày 09/4/2021, ông S đồng ý chuyển nhượng 02 lô đất trên cho Công ty Đ do ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ đứng ra giao dịch, giá chuyển nhượng 02 lô đất là 1.800.000.000đ, ông T đã đặt cọc cho ông S 02 lần tiền ngày 09/4/2021 là 200.000.000đ và ngày 08/5/2021 là 800.000.000đ. Số tiền chuyển nhượng còn lại 800.000.000đ đến nay, Công ty Đ chưa thanh toán. Do 02 ô đất số 5, 6 cụm AB43, đường D tại ấp D, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H nên chưa thể đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Đ theo thỏa thuận ngày 09/4/2021. Việc thỏa thuận chuyển nhượng 02 ô đất số 5, 6 cụm AB43, đường D tại ấp D, xã M, huyện C giữa ông T và bà D ngày 08/5/2021 thì ông S không biết, không liên quan đến giao dịch này. Ông S không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ do ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH Đ là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, do ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật. Năm 2023, Công ty TNHH Đ đã dừng hoạt động và đã làm thủ tục đăng ký giải thể từ năm 2023 nhưng đến nay (năm 2025) chưa được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chấp nhận cho giải thể. Công ty Đ có ý kiến về vụ án như sau:

Bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 253.603,1m^2 tại các thửa đất 31 tờ bản đồ 111, thửa số 10 và số 7, tờ bản đồ 66, thửa 24 tờ bản đồ 24 tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Các thửa đất trên, Công ty P đã thu hồi, giải tỏa để thực hiện dự án khu dân cư M, diện tích đất ở hỗ trợ cho bà H sau khi bị thu hồi đất tạm tính bằng 10,5% tương đương 26.628,3m^2 đất tái định cư. Công ty P cùng bà Nguyễn Thị H đã ký biên bản làm việc ngày 30/3/2021, trong đó có tạm giao cho bà H sử dụng 02 ô đất gồm ô số 5 và ô số 6, lô A, đường D thuộc khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Phước. Hiện nay bà H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ô số 5 và ô số 6, lô A, đường D thuộc khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1 do Công ty Cổ phần P - Bình Phước đang thực hiện quy trình thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng chưa xong. Do các nền đất tái định cư mà bà H được Công ty P tạm giao có 50% đất là của ông Lường Quốc S nên ngày 09/4/2021, ông Lường Quốc S đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho Công ty Đ đối với thửa đất ô số 5 và ô số 6, lô A, đường D thuộc khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1. Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Công ty Đ đã giao cho ông S số tiền 900.000.000 đồng (50% giá trị chuyển nhượng). Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2021 giữa ông S và Công ty Đ, hiện nay Công ty Đ và ông S không có tranh chấp nên Công ty Đ không yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Việc cá nhân ông Nguyễn Đình T và bà D đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 để ông T nhận cọc nhằm chuyển nhượng đất tại ô số 5 và ô số 6, lô A, đường D thuộc khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1 cho bà D thì Công ty Đ biết rõ và không có ý kiến phản đối. Công ty Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Thanh L trình bày: Bà Nguyễn Thị D và ông Lại Thanh L là vợ chồng. Ngày 08/5/2021, bà D thỏa thuận đặt cọc số tiền 1.150.000.000đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) đối với ông Nguyễn Đình T để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tái định cư số 5 và 6 cụm AB43, đường D Khu D, thuộc ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ông L xác định số tiền bà D đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông T là tiền riêng của cá nhân bà D nên không phải là tài sản chung của vợ chồng, ông L xác định số tiền đặt cọc 1.150.000.000đ bà D đang tranh chấp là tài sản riêng của bà D không liên quan đến ông L nên ông L xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/6/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Lường Quốc S có quan hệ cùng góp vốn hợp tác làm ăn trong lĩnh vực bất động sản. Trước đây là H và ông S là đồng chủ quyền sử dụng 04 (bốn) thửa đất nông nghiệp tại xã M, huyện C (nay là phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước với tổng diện tích của 04 thửa đất nêu trên là 253.603,3m^2. Do các thửa đất nêu trên nằm trong vùng quy hoạch Khu Công nghiệp V - Bình Phước do Ủy ban nhân dân tỉnh B phê duyệt nên toàn bộ diện tích đất nêu trên do bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện dự án. Tại biên bản làm việc ngày 30/3/2021 giữa Công ty cổ phần P - Bình Phước và bà Nguyễn Thị H thì sau khi giải tỏa, đền bù toàn bộ diện tích đất 253.603,3m^2 của bà H thì diện tích đất tái định cư bà H được hỗ trợ tạm tính (10,5%) là 26.628,3m^2. Công ty P sẽ cấp đất ở hỗ trợ cho bà H tại các vị trí Lô AB43 và Lô AB39 thuộc Khu Dân cư H khi toàn bộ diện tích 253.603,1m^2 được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Do làm ăn chung nên bà H ủy quyền cho ông Lường Quốc S nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, nhận đất tái định cư và chuyển nhượng cho người khác đối với đất nền tái định cư. Việc ông S ký chuyển nhượng 02 thửa đất 5, 6 Lô AB43, đường D Khu Dân cư H do bà H được cấp tái định cư cho Công ty Đ, ông S có thông báo cho bà H biết và bà H đồng ý bán giá 1.800.000.000đ. Việc ký bán, thu tiền do ông S thực hiện với người mua là ông Nguyễn Đình T. Bà H không có ý kiến gì trong vụ án tranh chấp giữa ông T và bà D vì bà H không biết bà D là ai. Cùng ngày, bà H có đơn yêu cầu Tòa án xét xử phúc thẩm vắng mặt bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về yêu cầu tính lãi suất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D.

2.1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 5 năm 2021 giữa bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Đình T.

2.2. Buộc ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Đình T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình T trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo luật định.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Lường Quốc S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: Hai thửa đất số 5 và 6, mỗi thửa có diện tích 100m^2 thuộc lô AB43, đường D Khu dân cư H, thuộc ấp D, xã M, huyện C (nay là khu phố D, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước do bà Nguyễn Thị H được Công ty Cổ phần P (gọi tắt là Công ty P) tạm giao đất tái định cư do trước đó Công ty P đã thu hồi diện tích đất 253.603,1m^2 của bà H tại xã M, huyện C để thực hiện dự án đầu tư khu dân cư. Ngày 09/4/2021, ông Lường Quốc S được bà H ủy quyền đã đứng ra giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất 5, 6, diện tích 100m^2 x 2 = 200m^2 lô AB43, đường D cho Công ty Đ với số tiền 1.800.000.000đ, ông S đã nhận tiền cọc của Công ty Đ 02 lần vào ngày 09/4 và 08/5/2021 là 1.000.000.000đ. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông S thì ngày 08/5/2021, ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ đã đứng ra chuyển nhượng lại 02 thửa đất 5, 6 lô AB43, đường D6B cho bà Nguyễn Thị D với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 1.900.000.000đ. Bà D đã đặt cọc 02 lần cho ông T ngày 08/5/2021 và ngày 28/5/2021 là 1.150.000.000đ. Theo thỏa thuận giữa ông T, bà D tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 là trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 08/5/2021 hai bên sẽ đến cơ quan công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đầy đủ thủ tục hồ sơ 02 lô đất thì ông T báo trước cho bà D 30 ngày. Do khi hết thời hạn trên nhiều lần bà D đôn đốc nhưng ông T không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nên bà D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/5/2021 giữa bà D và ông T, buộc ông T trả lại số tiền đã nhận 1.150.000.000đ. Ông T không đồng ý

yêu cầu khởi kiện của bà D lý do ông T không vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Quá trình tố tụng, Công ty P và các đương sự đều xác định 02 thửa đất 5, 6 lô AB43, đường D tại khu phố D, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước hiện Công ty P đang làm thủ tục đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nhưng đến nay Ủy ban nhân dân tỉnh B chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

[4] Tại Công văn số 158/CV-BBP ngày 22/8/2024 của Công ty Cổ phần P - Bình Phước cung cấp thông tin hiện nay toàn bộ diện tích đất sản xuất nông nghiệp 253.603,1m^2 do bà Nguyễn Thị H sử dụng (được nêu tại biên bản làm việc ngày 30/3/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty Cổ phần P - Bình Phước) chưa được cơ quan có thẩm quyền hoàn tất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và thu hồi đất. Công ty Cổ phần P đã lập biên bản làm việc ngày 30/3/2021 để tạm giao vị trí đất ở hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị H theo khoản 3 mục VI Phương án chung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ban hành kèm theo Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 02/5/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Trong các vị trí tạm giao có vị trí ô số 5 và ô số 6, lô AB43, đường D thuộc Khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Phước. Hiện nay khu dân cư ấp D, xã M đã được phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2664/QĐ-UBND ngày 26/10/2016. Như vậy đến thời điểm hiện nay cơ quan có thẩm quyền chưa hoàn tất thủ tục thu hồi đất và hỗ trợ, tái định cư cho bà Nguyễn Thị H; các nền đất tái định cư chỉ được Công ty cổ phần P - Bình Phước tạm giao cho bà H sử dụng, trên thực tế thì bà H chưa được toàn quyền quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó từ ngày 30/3/2021 đến ngày 09/4/2021, bà H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Quá trình tố tụng, bà Nguyễn Thị H và ông Lường Quốc S khai nhận: Bà H đã ủy quyền cho ông Lường Quốc S toàn quyền thực hiện việc nhận tiền đền bù, giải tỏa, nhận đất do Công ty P cấp hỗ trợ, tái định cư trong đó có việc ông Lường Quốc S ký chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của Công ty Đ vào ngày 09/4/2021 đối với các thửa đất có vị trí ô số 5,6 cụm AB43 đường D6B; thửa đất tại khu dân cư ấp D, xã (nay là phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã), tỉnh Bình Phước khi chủ sử dụng đất là ông S, bà H chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định pháp luật đất đai về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Xét giao dịch đặt cọc giữa ông Lường Quốc S và Công ty Đ ngày 09/4/2021:

Ngày 09/4/2021, ông Lường Quốc S ký hợp đồng đặt cọc với Công ty Đ do ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật. Nội dung: Ông S nhận cọc để chuyển nhượng đất cho Công ty Đ đối với tài sản là thửa đất ô số 5 và ô số 6, lô A, đường D thuộc khu dân cư Ấ, xã (nay là phường) Minh T1. Giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Công ty Đ và ông S khai nhận thống nhất Công ty Đ đã giao cho ông S số tiền 900.000.000 đồng (50% giá trị chuyển nhượng).

Như vậy, thực tế giữa ông Lường Quốc S và Công ty Đ có giao dịch đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất thuộc ô 5 + 6 Lô AB43, đường D, Khu dân cư H theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2021 nhưng thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông S, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật nên bị vô hiệu nhưng do giữa Công ty Đ và ông S không yêu cầu giải quyết tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng đất ngày 09/4/2021 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét giao dịch đặt cọc giữa ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D ngày 08/5/2021:

Khi Công ty Đ chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị H và ông Lường Quốc S, Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng thì ngày 08/5/2021, ông Nguyễn Đình T với tư cách cá nhân đứng ra chuyển nhượng lại 02 thửa đất ô 5, 6 lô AB43, đường D tại xã M, huyện C cho bà Nguyễn Thị D khi chưa có văn bản đồng ý của Công ty Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Lường Quốc S nên hợp đồng vô hiệu do trái quy định pháp luật.

Xét thấy, ông Nguyễn Đình T không phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất diện tích 200m^2 thuộc Lô AB43, đường D Khu dân cư H, xã (nay là phường) MinhThành, huyện (nay là thị xã) Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại Điều 167, khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng đất giữa ông T với bà D ngày 08/5/2021 không đáp ứng điều kiện về chủ thể có năng lực pháp luật dân sự theo điểm a khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, một trong những hành vi bị nghiêm cấm theo pháp luật đất đai là "*Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất*" được quy định tại khoản 4 Điều 12 của Luật Đất đai năm 2013. Ông Nguyễn Đình T chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ô 5,6 Lô AB43, đường D tại ấp (nay là khu phố) 4, xã (nay là phường) Minh T1, huyện (nay là thị xã) Chơn Thành, tỉnh Bình Phước nêu trên nhưng vẫn giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 là vi phạm điều cấm của luật theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì lý do trên, Tòa cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 giữa ông T và bà D bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[8] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Căn cứ theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do Hợp đồng đặt cọc ngày 08/5/2021 giữa ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị D bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Đình T có nghĩa vụ trả số tiền cọc đã nhận 1.150.000.000đ cho bà Nguyễn Thị D là có căn cứ. Lỗi trong trường hợp này thì cả bà D và ông T đều có lỗi ngang nhau mỗi bên 50%, nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

[9] Đối với việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D rút một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất chậm trả tính trên số tiền cọc đã nhận 1.150.000.000đ từ ngày 28/5/2021 (ngày nhận tiền cọc lần 2) đến ngày 28/7/2023 (ngày nộp đơn khởi kiện) lãi suất 10%/năm, tổng tiền lãi 248.170.000đ, Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của đương sự là đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn ông Nguyễn Đình T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D nhưng người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Đình T phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đình T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đình T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009082 ngày 23/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh