

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 233/2023/DS-PT

Ngày: 19-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài;

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Ông Lê Sỹ Trứ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: tổ E, khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Lê Minh L, sinh năm 1984, địa chỉ: ấp Q, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Trần Quang S1, sinh năm 1973;

2. Bà Nguyễn Thị Yến L1, sinh năm 1974;

3. Ông Trần Quang N, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Trần Quang P, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P: Ông Trần Quang S1, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 14/11/2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành L2, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị Xuân M, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Trịnh Trọng Đ, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: số A, ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: tổ B, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S trình bày:

Thông qua mối quan hệ quen biết giữa ông Nguyễn Văn H1, ông Trịnh Trọng Đ và bà V (không rõ họ, năm sinh) và giới thiệu gặp gia đình ông Trần Quang S1 nên ngày 28/5/2022, giữa ông S và ông S1 có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) với nội dung chuyển nhượng diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022. Giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) và cùng ngày phía ông S đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 3939444439399 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt MB), tiếp đó ngày 30/5/2022 tiếp tục đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền gia đình ông S1 đã nhận là 600.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì yêu cầu bà Phan Thị N1, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: tổ B, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông S, ông S1 cùng với người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 ký tên, lấn tay. Văn bản này được lập tại nhà của ông S1 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Mặt sau của tờ giấy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 có thể hiện nội dung ngày 01/6/2022 ông S có giao đủ cho ông

S1 số tiền 400.000.000 đồng. Trên thực tế số tiền đã nhận của nhau vào ngày 28/5/2022 và ngày 30/5/2022 là 600.000.000 đồng, còn ngày 01/6/2022 chỉ thể hiện lại nội dung trên nhưng hai bên hoàn toàn không có giao nhận gì đến số tiền 400.000.000 này và đây là chữ viết của ông **S** lập. Bên cạnh đó, hai bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022 tại **Văn phòng C** đối với diện tích đất nêu trên là đúng sự thật, riêng đối với số tiền 600.000.000 đồng chỉ thể hiện trên giấy tờ của hợp đồng này nhưng không có giao nhận gì số tiền này.

Mặc dù trong các hợp đồng đặt cọc không quy định bên nào có nghĩa vụ đi làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng nhưng trên thực tế phía ông **S1** là người lo làm giấy tờ để hoàn toàn tất thủ tục kể từ ngày 28/5/2022 đến ngày 18/7/2022 thì hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định. Sau đó, ông **S** có giải thích với ông **S1** là việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất này là do ông **S** đứng ra giao dịch dân sự thay cho ông **Nguyễn Thành L2**. Vì vậy, ngày 19/9/2022 ông **S** cùng với ông **Nguyễn Thành L2** đến Ủy ban nhân dân xã **L**, huyện **D**, tỉnh **Bình Dương** và đưa thông tin họ tên, năm sinh, địa chỉ của ông **Nguyễn Thành L2** để ông **S1** làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông **Nguyễn Thành L2** cho rằng thời gian làm hồ sơ giấy tờ quá lâu và quá thời hạn thỏa thuận ký công chứng nên ông **L2** không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, ông **S** cho rằng do đến thời hạn ngày 18/7/2022 mà phía bên bán (ông **S1**, bà **L1**) không hoàn tất thủ tục giấy tờ dẫn đến hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần là 600.000.000 đồng cho bên mua theo quy định của pháp luật, đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 28/5/2022 và hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/6/2022 giữa bên đặt cọc ông **Huỳnh Văn S** và bên nhận đặt cọc ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P** được **Văn phòng C** chứng nhận số công chứng 06834, quyển số 03 TP/CC-SGD/HĐGD. Ngoài ra, nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Bị đơn ông **Trần Quang S1** trình bày:

Ông **Trần Quang S1** và bà **Nguyễn Thị Yến L1** có quan hệ là vợ chồng. Trong quá trình chung sống và sinh được 02 người con chung tên **Trần Quang N**, sinh năm 1995 và **Trần Quang P**, sinh năm 1993.

Ông **S1** thống nhất với ông **S** về thực hiện giao dịch dân sự ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 28/5/2022 với nội dung chuyển nhượng diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại **ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện **D**, tỉnh **Bình Dương** cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) **Trần Quang S1**, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022. Tổng cộng số tiền gia đình ông **S1** đã nhận của ông **S** là 600.000.000 đồng.

Trước khi hai bên thực hiện giao dịch dân sự ngày 28/5/2022, thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S1 đã cung cấp tài liệu, chứng cứ cho bên ông S những giấy tờ sau: Căn cước công dân của thành viên gia đình ông S1; sổ hộ khẩu và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 01469QSDD/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1. Sau khi ông S kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ thì đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này. Đồng thời ông S1 là người trực tiếp dẫn ông Huỳnh Văn S, người làm chứng ông Trịnh Trọng Đ, ông Nguyễn Văn H1 đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, vị trí, tứ cận rõ ràng và không có ý kiến gì phản đối.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngày 10/6/2022, ông S1 có làm “Phiếu yêu cầu” để liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D làm thủ tục đo đạc phần đất chuyển nhượng trên cho ông Huỳnh Văn S. Theo phiếu hẹn thì đến ngày 28/6/2022 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D sẽ tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng phần đất này và đến ngày 12/7/2022 sẽ có kết quả đo đạc. Tuy nhiên, đến ngày 05/9/2022 mới có Mạnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số 995-2022 đối với diện tích đất này thì diện tích đo đạc thực tế 6.043,8m² và giảm 1.425,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1 là do cơ quan đo đạc thực hiện và cung cấp bản vẽ chậm nên phía ông S1 không có lỗi trong sự việc này. Sau đó, ông S cho rằng ông S là người đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng thay cho ông Nguyễn Thành L2, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: ấp L, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và hai bên thỏa thuận là đến sáng ngày 19/9/2022, ông S1 và ông S cùng thống nhất đến Ủy ban nhân dân xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng khu đất trên và thanh toán số tiền còn lại 2.200.000.000 đồng nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã L thì có mặt ông S và một người tên Nguyễn Thành L2; ông S có yêu cầu người nhận chuyển nhượng đất là ông L2 mà không phải ông S. Vì vậy, ông S1 vẫn đồng ý lấy thông tin họ tên, năm sinh, địa chỉ của bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thành L2 cho Ủy ban nhân dân xã L để lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng mãi đến 11 giờ cùng ngày thì ông S, ông L2 tự ý bỏ về không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân xã L xác lập.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn liên đới trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng thì bị đơn ông S1 không đồng ý, bởi những căn cứ pháp lý sau:

1. Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S là người có lỗi dẫn đến hậu quả các bên không thể ký kết, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải mất tiền đặt cọc 600.000.000 đồng được quy định tại các Điều 328, 418 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Ông S1 đã thiện chí tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vào ngày 19/9/2022 tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương nhưng phía ông Huỳnh Văn S đã tự ý từ bỏ quyền lợi của mình. Như vậy, ông Huỳnh Văn S không có thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất này.

3. Quá trình làm hồ sơ giấy tờ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Cơ quan đo đạc chậm cung cấp bản vẽ là do yếu tố khách quan không phải lỗi của ông S1.

Ngoài ra, bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Nguyễn Thành L2) và người làm chứng (ông Trịnh Trọng Đ) thống nhất trình bày:

Ông L2 và ông Đ có mối quan hệ quen biết với ông Huỳnh Văn S, còn ông Trần Quang S1 không có mối quan hệ gì. Ông L2, ông Đ là người giới thiệu bất động sản cho ông S mua bán đất với ông S1.

Ông L2 và ông Đ có chứng kiến nội dung sự việc ngày 28/5/2022, giữa ông S và ông S1 có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) đối với diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) và cùng ngày phía ông S đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 3939444439399 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt MB). Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì có yêu cầu bà Phan Thị N1 (là người quen của ông S) ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông S, ông S1 cùng người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 ký tên, lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của ông S1 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phía ông L2, ông Đ có chứng kiến nội dung thỏa thuận này nhưng không có ký tên gì vào văn bản hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía ông S1 có đưa cho ông S xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022 và đồng thời ông S1 cam kết đất này không bị tranh chấp, quy hoạch và đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Hai bên ông S1, ông S có đến kiểm tra hiện trạng, tứ cận khu đất này và không có ý kiến gì phản đối nên mới đồng ý, tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất.

Mặt sau của tờ giấy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 có thể hiện nội dung ngày 01/6/2022 ông S có giao đủ cho ông S1 số tiền 400.000.000 đồng thì phía ông L2 có biết nội dung này theo lời trình bày của ông S. Còn ông Đ là người trực tiếp chứng kiến việc ông S giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông S1 vào ngày 01/6/2022. Thực tế số tiền 600.000.000 đồng mà ông S đặt cọc cho ông S1 là số tiền của ông L2 nhờ ông S đứng ra giao dịch dân sự đặt cọc đất thay cho ông L2. Nếu sau này việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công thì anh em sẽ tự thỏa thuận tiền công sức với nhau.

Ông S có giải thích với ông S1 là việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất này là do ông S đứng ra giao dịch dân sự thay cho ông Nguyễn Thành L2. Vì vậy, ngày 19/9/2022 ông S cùng với ông L2 đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương và đưa thông tin họ tên, năm sinh, địa chỉ của ông Nguyễn Thành L2 để ông S1 liên hệ Ủy ban nhân dân xã L để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía ông Nguyễn Thành L2 cho rằng thời gian làm hồ sơ giấy tờ quá lâu và quá thời hạn thỏa thuận ký công chứng nên ông L2 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ông L2, ông Đ cũng thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông S là buộc ông S1 phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Giữa bà H và gia đình ông Trần Quang S1 hoàn toàn không có mối quan hệ gì.

Thông qua sự giới thiệu của bà Trần Thị Xuân M, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (bà M là chị ruột của ông Trần Quang S1) nên bà H mới biết thông tin phía ông S1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1.

Sau khi hai bên thỏa thuận và thống nhất về diện tích, giá trị đất nên ngày 28/02/2021, giữa bà H và ông S1 đã ký hợp đồng đặt cọc đối với phần đất trên.

Tại thời điểm đặt cọc thì hiện trạng đất có con đường chạy dài theo đất nhưng sau này trở thành con suối. Giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Hai bên thống nhất nếu như diện tích đo đạc thực tế là 7.469m² bằng với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1 thì giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), còn nếu sau này đo đạc diện tích đất tăng hay giảm thì hai bên sẽ thỏa thuận lại giá trị tương ứng với diện tích đất tăng giảm. Hồ sơ thủ tục để Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì ông S1 thực hiện. Đồng thời phía ông S1 đã nhận cọc của bà H số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) vào ngày 28/02/2021, ngày 07/3/2021 và bà H cho bà Trần Thị Xuân M chi phí môi giới là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Hiện nay phía bà H vẫn thiện chí nhận chuyển nhượng phần đất này nếu như ông S1 đồng ý thỏa thuận lại giá trị tương ứng với diện tích đo đạc thực tế bị giảm. Vì vậy, việc bà H và ông S1 đã ký hợp đồng đặt cọc phần đất trên vào ngày 28/02/2021, còn ông S ký hợp đồng đặt cọc với ông S1 vào ngày

28/5/2022 là sau thời điểm bà H ký giao dịch dân sự với ông S1. Do việc mua bán quá lâu nên bà H mới yêu cầu ông S1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nên ngày 07/10/2022 thì ông S1, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và được Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực số 347, quyền số 01/2022-SCT/HĐGD. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng bà Phan Thị N1 trình bày:

Giữa bà N1 và ông Trần Quang S1 hoàn toàn không có mối quan hệ gì. Giữa ông Huỳnh Văn S và bà N1 chỉ quen biết nhau, không có mối quan hệ gì.

Bà N1 có chứng kiến việc ngày 28/5/2022, giữa ông S và ông S1 có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) đối với diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022. Giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng) và cùng ngày phía ông S đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 3939444439399 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt MB). Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì bà Phan Thị N1 là người ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông S, ông S1 cùng người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 ký tên, lăn tay xác nhận. Trong đó bà N1 có ghi nội dung theo yêu cầu của các bên là “Bên A bán nguyên số, nếu sai do đo đạc, biến động diện tích hay thay đổi hiện trạng thì bên A không chịu trách nhiệm”. Văn bản này được lập tại nhà của ông S1 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì phía ông S1 có đưa cho ông S xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022 (bản chính) và đồng thời ông S1 cam kết đất này không bị tranh chấp, quy hoạch đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Hai bên ông S1, ông S đều kiểm tra hiện trạng khu đất này và không có ý kiến gì phản đối nên mới đồng ý, tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất.

- Người làm chứng bà Trần Thị Xuân M trình bày:

Bà Trần Thị Xuân M quan hệ là chị ruột của ông Trần Quang S1.

Bà Trần Thị Xuân M hoàn toàn không có mối quan hệ gì đối với bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979; hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 28/02/2021, khi bà Nguyễn Thị H ghé uống nước tại quán của nhà bà M thì bà H có hỏi ở đây ai có nhu cầu bán đất không, thông qua sự giới thiệu của bà Trần Thị Xuân M nên bà Nguyễn Thị H mới biết thông tin phía ông S1 có nhu cầu chuyển nhượng phần đất diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, giữa ông S1 và bà H thống nhất ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) và cùng ngày phía ông S1 đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, tiếp đó đến ngày 07/3/2021 tiếp tục nhận cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông S1 đã nhận của bà H là 600.000.000 đồng.

Nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2021 hai bên thỏa thuận bên bán (ông S1) chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ, bên mua (bà H) được quyền san lấp mặt bằng. Nếu diện tích đất chuyển nhượng giảm thì sẽ tính lại giá trị chuyển nhượng chênh lệch. Thời hạn thực hiện thủ tục là 45 ngày kể từ ngày 28/02/2021 đến ngày 20/4/2021. Nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2021 là chữ viết của bà M và văn bản này được lập tại nhà ông Trần Quang S1 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Khắc L3. Tại thời điểm đặt cọc ngày 28/02/2021 thì phía bà M và ông S1 cùng là người dẫn bà H và ông L3 đi kiểm tra hiện trạng, xác định ranh đất, tứ cận rõ ràng. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2021, bà H có tự nguyện cho bà Trần Thị Xuân M số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), đây là chi phí giới thiệu mua bán bất động sản theo thỏa thuận giữa các bên. Theo thông tin ông S1 có nói chuyện với bà M thì sau khi đáo hạn Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên về làm thủ tục chuyển nhượng thì phía bà H thông báo cho ông S1 biết là không tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất này nữa vì không có đủ số tiền thanh toán còn lại 1.200.000.000 đồng và có ý kiến xin lại số tiền đã đặt cọc 600.000.000 đồng thì ông S1 vẫn đồng ý nhưng có trao đổi với bà H là số tiền 600.000.000 đồng hiện nay đã đáo hạn ngân hàng nên không có tiền mặt để trả lại tiền cọc cho bà H. Do đó, hai bên ông S1 và bà H thống nhất là đồng ý để cho gia đình ông S1 chuyển nhượng lại phần đất trên cho người thứ ba (người khác) để lấy số tiền 600.000.000 đồng trả cho bà H.

Nội dung sự việc bà H không tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên và xin lại số tiền đặt cọc ngày 28/02/2021, ngày 07/3/2021 thì bà H có điện thoại cho bà M biết và ông S1 cũng đồng ý nội dung này. Bà M có biết nội dung sự việc ngày 28/5/2022, giữa ông Huỳnh Văn S và ông Trần Quang S1 có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) đối với diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm triệu đồng). Sự việc này ông S1 có thông báo cho bà H biết và bà H không có ý kiến gì phản đối vì bà H đồng ý việc chuyển nhượng phần đất này với mục đích là sớm trả lại tiền cọc 600.000.00 đồng cho bà H. Sau đó, bà H có điện thoại cho bà M biết là bà H có ý kiến tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất này trên cơ sở diện tích đo đạc thực tế tương ứng với giá trị

chuyển nhượng thỏa thuận và không muốn nhận lại số tiền đã đặt cọc 600.000.000 đồng vào ngày 28/02/2021 và ngày 07/3/2021. Vì vậy, hai bên thống nhất ngày 07/10/2022 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo số chứng thực 347, quyền số 01/2022-SCT/HĐ,GD.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S đối với bị đơn ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ký ngày 28/5/2022 giữa bên đặt cọc ông Huỳnh Văn S và bên nhận đặt cọc ông Trần Quang S1 đối với diện tích 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại ấp Đ, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA388743, số vào sổ cấp GCN: 01469QSDĐ/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2004 cho hộ (ông, bà) Trần Quang S1, được đăng ký biến động ngày 11/4/2018 và ngày 30/5/2022.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/6/2022 giữa bên đặt cọc ông Huỳnh Văn S và bên nhận đặt cọc ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 06834, quyền số 03 TP/CC-SGD/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S đối với bị đơn ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P về việc đòi lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/3/2023 nguyên đơn ông Huỳnh Văn S kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn S trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S khởi kiện bị đơn ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc (*đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*). Buộc ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P trả lại tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng. Bị đơn ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P không chấp nhận yêu cầu của ông S, do ông S có lỗi trong giao dịch đặt cọc nên tiền cọc thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện: hộ ông Trần Quang S1 (gồm Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01469 ngày 31/12/2004, diện tích đất 7.469m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trước khi hộ ông Trần Quang S1 (gồm Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Văn S thì ngày 28/02/2021, ông Trần Quang S1 lập giấy tay “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H (*người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án*) thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35, diện tích 7.469m², với giá 1.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán lần 1 ngày 28/02/2021 số tiền 200.000.000 đồng; lần 2 ngày 07/3/2022 số tiền 400.000.000 đồng; lần 3 trong vòng 45 ngày kể từ ngày 28/02/2021 đến ngày 20/4/2021 hai bên đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua thanh toán tiếp 1.200.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông S1 600.000.000 đồng. Ông S1 có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục trước khi ký công chứng chuyển nhượng và thỏa thuận ông S1 phải đo đạc lại thửa đất nếu diện tích giảm thì giảm tiền nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, ông S1 không thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H theo thỏa thuận, cũng không trả lại tiền đã nhận của bà H.

Ngày 28/5/2022, ông Trần Quang S1 lập giấy tay “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)” cho bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn S (nguyên đơn) đối với thửa đất 61,

tờ bản đồ số 35, diện tích 7.469m², với giá 2.800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán lần 1 đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng; lần 2 ngày 30/5/2022 đặt cọc 400.000.000 đồng; lần 3 trong vòng 45 ngày kể từ ngày 28/5/2022 đến ngày 18/7/2022 hai bên đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên mua thanh toán tiếp 2.200.000.000 đồng. Trường hợp bên bán không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền bên mua đã đặt cọc. Trường hợp bên mua không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Sau khi lập hợp đồng ông S đã đặt cọc 200.000.000 đồng, đến ngày 01/6/2022, ông S đặt cọc tiếp số tiền 400.000.000 đồng do ông Trần Quang S1 ký nhận tiền.

Ngày 01/6/2022, tại Văn phòng C, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Quang S1 được thực hiện các quyền của người sử dụng đối với thửa đất số 61 nêu trên.

Đến ngày 08/6/2022, tại Văn phòng C, giữa bên đặt cọc ông Huỳnh Văn S và bên nhận đặt cọc ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P ký lại “Hợp đồng đặt cọc” có nội dung cơ bản như “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 28/5/2022, giữa ông Trần Quang S1 với ông Huỳnh Văn S và thể hiện số tiền ông S đã đặt cọc là 600.000.000 đồng và thỏa thuận sau 35 ngày kể từ ngày 08/6/2022 hai bên liên hệ tổ chức công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 13/7/2022. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022 được chứng thực theo quy định; hai bên thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ như sau: Bên A (bên đặt cọc) từ chối giao kết hoặc từ chối thực hiện nghĩa vụ dân sự thì mất số tiền đặt cọc; Bên B (bên nhận tiền cọc) từ chối chuyển nhượng đất thì trả lại số tiền đã nhận cọc 600.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng (bút lục 13). Hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Vương Huỳnh N2 chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, nội dung của 02 hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng đất giữa ông S1 với ông S không thỏa thuận bên nào thực hiện các thủ tục đo đạc, trích lục thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận thủ tục trên do bên chuyển nhượng (bị đơn) thực hiện thể hiện tại các tài liệu chứng cứ như sau: ngày 30/5/2022, ông S nộp đơn xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất 61 nêu trên tại Ủy ban nhân dân xã L, huyện D, cùng ngày Ủy ban nhân dân xã L, huyện D đã xác nhận thửa đất số 61 trên đủ điều kiện chuyển nhượng. Ngày 10/6/2022, ông S1 nộp phiếu yêu cầu đo đạc và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D hẹn nhận kết quả hồ sơ đo đạc ngày 12/7/2022. Tuy nhiên, cho đến ngày 05/9/2022, ông S1 mới nhận được mảnh trích lục địa chính đối với thửa đất 61 nêu trên.

Ngày 19/9/2022, ông S1 thông báo cho ông S đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện D để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông S và một người tên

Nguyễn Thành L2 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) cùng đến Ủy ban nhân dân xã L nhưng ông S và ông L2 không đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng, vì cho rằng đã quá thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng được thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2022.

Sau khi ông S không đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với ông S1 thì ngày 07/10/2022, tại Ủy ban nhân dân xã L, ông S1 (đại diện cho hộ) ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H (bà H là người ký hợp đồng đặt cọc với hộ ông S1 trước khi ông S ký hợp đồng với hộ ông S1) thửa đất số 61 nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông S1 với bà H đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L, huyện D chứng thực theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định tại thời điểm ông S1 ký hợp đồng nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông S vào ngày 28/5/2022 thì trước đó là ngày 28/02/2021 thửa đất số 61, tờ bản đồ 35 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương ông S1 đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị H 600.000.000 đồng nhưng ngày 28/5/2022, ông Trần Quang S1 vẫn tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất và nhận ông Huỳnh Văn S số tiền 600.000.000 đồng. Ông S1 không thông tin cho ông S biết thửa đất 61 ông S1 đã ký hợp đồng đặt cọc cho bà H và đã nhận của bà H số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi ông S1 nhận của ông S số tiền 600.000.000 đồng, ông S1 cũng không trả lại tiền cọc cho bà H, không giải quyết xong giao dịch đặt cọc với bà H. Do đó, “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 28/5/2022, và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 08/6/2022 giữa ông hộ gia đình ông S1 với ông S đã vi phạm điều cấm của luật. Đồng thời, ông S1 và ông S thỏa thuận thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 13/6/2022 (thỏa thuận lại ngày 13/7/2022), tuy nhiên cơ quan Nhà nước thực hiện các thủ tục hồ sơ trước khi ký chuyển nhượng đã thực hiện quá thời gian các bên thỏa thuận nên lỗi ký kết không đúng như thời gian thỏa thuận là lỗi khách quan, không phải do lỗi của các bên nên ông S1 không phải chịu phạt cọc.

Do đó, ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho ông Huỳnh Văn S số tiền 600.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Việc ông S yêu cầu phạt cọc đối với ông Trần Quang S1, bà Nguyễn Thị Yến L1, ông Trần Quang N, ông Trần Quang P 600.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông S là không phù hợp.

[3] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

[4] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền không được Tòa án chấp nhận phạt cọc. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền cọc trả lại cho nguyên đơn.

[5] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 328 Bộ luật Dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Huỳnh Văn S**;

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Huỳnh Văn S** đối với ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P** về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 28/5/2022 và “Hợp đồng đặt cọc” ngày 08/6/2022 giữa ông **Huỳnh Văn S** với ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P**.

Buộc ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P** trả lại cho ông **Huỳnh Văn S** số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

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

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Huỳnh Văn S** đối với ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P** về việc phạt cọc 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

2.3. Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông **Huỳnh Văn S** phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) được khấu trừ 14.300.000 đồng (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010921 ngày 28/9/2022 và Biên lai thu số 0010977 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông **Huỳnh Văn S** còn phải nộp thêm 13.700.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông **Trần Quang S1**, bà **Nguyễn Thị Yến L1**, ông **Trần Quang N**, ông **Trần Quang P** phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng).

3. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho ông **Huỳnh Văn S** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0011482 ngày 13/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành 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 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./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài