

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 510/2023/DS-PT

Ngày 28-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 349/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 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 399/2023/QĐ-PT ngày 08/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 539/2023/QĐ-PT ngày 28/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Xuân H, sinh năm 1974; địa chỉ: số G, đường B, tổ B, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thanh D, sinh năm 1974; vắng mặt.

2.2. Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1975; vắng mặt.

2.3. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 2000; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2.4. Ông Trần Thanh T1, sinh năm 2003; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số C (số cũ 7), đường L, tổ E, khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H trình bày:

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, bà Võ Thị Xuân H ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Thanh T1. Nội dung hợp đồng: bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 114,2m² và căn nhà gắn liền đất thuộc thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004 (bà Trịnh Thị P là vợ ông Trần Thanh D); đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Tiến độ thanh toán:

Thanh toán lần 1: Ngày 30 tháng 6 năm 2022, bà H thanh toán số tiền 700.000.000 đồng.

Thanh toán lần 2: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2022 đến ngày 30 tháng 8 năm 2022, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H sẽ thanh toán cho gia đình bà P, ông D số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng. Hình thức trả ba bên, hai bên thỏa thuận nếu tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà H không có đủ tiền để trả cho gia đình ông D, bà P thì các bên sẽ liên hệ với ngân hàng để ngân hàng hỗ trợ cho bà H vay tiền để trả cho ông D, bà P.

Các khoản thuế trước bạ và thuế thu nhập cá nhân do bên B (bên nhận chuyển nhượng) chịu. Bên A (ông D) có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất đang bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không ra văn phòng công chứng đúng hẹn hoặc đổi ý không mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại tiền cọc.

Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc; các bên có ký tên, lăn tay và ghi họ tên vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H đã giao cho ông D, bà P số tiền 700.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong vòng 60 ngày kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004 đã quá cũ, phải

làm thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thời gian đã thỏa thuận. Theo thỏa thuận của các bên, đến khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H mới thanh toán cho gia đình ông D số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi chưa ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì vào ngày 13 tháng 9 năm 2022, ông D và bà P do cần tiền để giải quyết công việc gia đình nên đã đề nghị bà H thanh toán thêm số tiền 300.000.000 đồng; bà H đồng ý và đã giao tiền cho ông D, bà P; ông D, bà P có ký tên, lăn tay, ghi họ tên và ghi rõ “đã nhận thêm” 300.000.000 đồng vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tổng số tiền bà H đã giao cho ông D, bà P là 1.000.000.000 đồng. Bà H chỉ còn phải trả cho ông D, bà P số tiền 1.000.000.000 đồng nữa là trả đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, bà H đã tìm hiểu tình trạng pháp lý của đất nhận chuyển nhượng, biết rõ nhà, đất đang được ông D và bà P đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần K – Chi nhánh B nên ngày 30 tháng 6 năm 2022; sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H giao cho ông D, bà P số tiền 700.000.000 đồng thì các bên cùng nhau đến Ngân hàng T3 – Chi nhánh B để ông D, bà P trả tiền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 và giải chấp quyền sử dụng đất.

Quá trình hộ bà P làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không làm được do diện tích đất 114,2m² thuộc thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ đang được Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một kê biên để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà P cho người thứ 3. Khi bà H biết được việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thì bà H đã yêu cầu ông D, bà P bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho bà H giữ cho đến nay.

Do việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, bà H nhiều lần liên hệ với gia đình ông D, bà P để hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng yêu cầu gia đình ông D, bà P trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, gia đình bị đơn không hợp tác. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa bà Võ Thị Xuân H và hộ gia đình bà Trịnh Thị P (gồm các ông bà: Trần Thanh D, Trịnh Thị P, Trần Thị Thanh T, Trần Thanh T1).

- Buộc hộ gia đình bà Trịnh Thị P (gồm các ông bà: Trần Thanh D, Trịnh Thị P, Trần Thị Thanh T, Trần Thanh T1) phải trả lại cho bà Võ Thị Xuân H số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Thanh D trình bày:

Do cần tiền nên gia đình ông D, bà P rao bán diện tích đất 114,2m² thuộc thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ số 13 và nhà gắn liền đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T430652, sổ vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho hộ bà Trịnh Thị P; giá 2.000.000.000 đồng. Khi thấy thông tin rao bán thì ông A (người môi giới) có đến nhà ông D, bà P hỏi thăm giá cả như thế nào; các bên thỏa thuận và thống nhất giá nhà, đất chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng, gia đình ông D, bà P sẽ không chịu thêm khoản chi phí nào khác. Sau đó ông A có điện thoại báo với ông D, bà P là có người chịu nhận chuyển nhượng nhà, đất (là bà H) với giá 1.850.000.000 đồng.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, ông A có dẫn bà H tới quán cà phê để cùng với ông D, bà P ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc ông D, bà P và các con ông D, bà P gồm bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Thanh T1 ký tên, lấn tay vào hợp đồng đặt cọc chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30 tháng 6 năm 2022 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Tuy nhiên gia đình ông D, bà P đã thỏa thuận với ông A và các bên thống nhất giá nhà, đất chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng chứ không phải 2.000.000.000 đồng như nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện.

Tại thời điểm thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất thì nhà, đất đang được ông D và bà P thế chấp để vay tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 - Chi nhánh B. Ông A nói với ông D là có quen biết người làm trong ngân hàng nên ông A sẽ giúp ông D làm thủ tục trả tiền vay cho ngân hàng, giải chấp quyền sử dụng đất; sau đó bà H và gia đình ông D, bà P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi viết giấy đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022 thì ông A nhận tiền cọc của bà H với số tiền 700.000.000 đồng. Sau khi ký tên vào hợp đồng đặt cọc thì gia đình ông D cùng với người môi giới là ông A đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 – Chi nhánh B trả tiền vay của ông D, bà P cho ngân hàng; ông A đã lấy số tiền môi giới là 170.000.000 đồng và có đưa lại cho ông D, bà P số tiền dư là khoảng 60.000.000 đồng. Sau khi trả tiền vay cho ngân hàng thì ông A giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, sổ vào sổ 3303 QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho hộ bà Trịnh Thị P để làm giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng.

Theo thỏa thuận giữa các bên thì chậm nhất đến ngày 30 tháng 8 năm 2022 các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến gần ngày 30 tháng 8 năm 2022 thì ông A báo gia đình ông D, bà P là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P đã quá cũ, phải làm lại thủ tục cấp đổi sổ thì mới có thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng giấy tờ chưa xong nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng và xin thêm thời hạn 10 ngày để làm sổ đất. Do gia đình ông D, bà P cần tiền nên đã đề nghị bà H đưa thêm 300.000.000 đồng, bà H đồng ý; ngày 13 tháng 9 năm 2022,

ông D và bà P có nhận của bà H số tiền 300.000.000 đồng; ông D và bà P có ký tên, lần tay để nhận số tiền 300.000.000 đồng vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc.

Ông D, bà P chỉ đợi để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H vì gia đình ông D, bà P rất cần tiền nhưng đợi hoài thì không thấy bà H, ông A liên hệ để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H vì ông D vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất cho bà H.

Các bị đơn bà Trịnh Thị P, bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Thanh T1 không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm.

Tại biên bản xác minh ngày 25 tháng 5 năm 2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một cung cấp thông tin như sau: Bà Trịnh Thị P đang phải thi hành Quyết định công nhận thỏa thuận số 47, 48/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 và Quyết định quyết định công nhận thỏa thuận số 50/2021/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã có Quyết định thi hành án số 698 ngày 10 tháng 3 năm 2022, số 703 và 704 cùng ngày 16 tháng 3 năm 2022. Qua xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một xác định bà Trịnh Thị P đang đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ số 13 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T430652, số vào sổ 3303 QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 31 tháng 8 năm 2004 cho hộ bà Trịnh Thị P; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã có Quyết định số 71/QĐ-CCTHADS ngày 14 tháng 9 năm 2022 quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ số 13 nói trên. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đang chờ kết quả cung cấp thông tin từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, sau đó mới tiến hành thủ tục kê biên quyền sử dụng đất để đảm bảo nghĩa vụ của bà P với người được thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Xuân H.
 - Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa bà Võ Thị Xuân H với ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P, ông Trần Thanh T1, bà Trần Thị Thanh T.
 - Buộc ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Xuân H số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

2. Buộc bà Võ Thị Xuân H trả lại cho ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/8/2023 bị đơn bà Trần Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn 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 ý kiến:

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

Về nội dung: Bị đơn bà Trần Thị Thanh T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Xuân H số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Trần Thị Thanh T kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Các bị đơn ông Trần Thanh D, bà Trịnh Thị P đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; các bị đơn bà Trần Thị Thanh T, ông Trần Thanh T1 có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 30 tháng 6 năm 2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó nguyên đơn đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 114,2m² và căn nhà gắn liền đất thuộc thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, sổ vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004; đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo đó, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng.

[2.2] Các đương sự khai tại thời điểm đặt cọc, thì quyền sử dụng đất nói trên đang được bà P thế chấp để vay tiền Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 – Chi nhánh B. Tại Công văn số 19/CV-CNBD ngày 22 tháng 6 năm 2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T3 – Chi nhánh B cung cấp thông tin ngày 30 tháng 6 năm 2022, Ngân hàng đã tắt toán khoản vay của ông D, bà P và hoàn trả tài sản thế chấp cho ông D, bà P, bà T, ông T1. Như vậy, ngay tại thời điểm đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022, nhà, đất của ông D, bà P không có tranh chấp, đảm bảo đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên giao dịch đặt cọc phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.3] Tuy nhiên, theo Quyết định công nhận thỏa thuận số 47, 48/2021/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021 và Quyết định công nhận thỏa thuận số 50/2021/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì bà P đang có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Minh Y số tiền 40.860.000 đồng, bà Võ Thị Ngọc Á số tiền 55.410.000 đồng, bà Võ Ngọc T2 số tiền 124.730.000 đồng; ngoài ra bà P còn phải chịu án phí sơ thẩm. Ngày 14 tháng 9 năm 2022, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một đã ban hành Quyết định số 71/QĐ-CCTHADS quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Trịnh Thị P đối với tài sản là thửa đất số 184 (797), tờ bản đồ số 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, sổ vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004 để ngăn chặn hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản. Do đó, nguyên đơn bà H và các bị đơn ông D, bà P, bà T, ông T1 không thể tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022. Nguyên đơn bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022 là có căn cứ theo quy định tại Điều 425 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Về yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc:

Bà H khai đã giao cho các bị đơn ông D, bà P 02 lần tiền, lần thứ nhất ngày 30 tháng 6 năm 2022 giao 700.000.000 đồng, lần thứ 2 ngày 13 tháng 9 năm 2022 giao 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

Ông D khai ngày 30 tháng 6 năm 2022 bà H có giao số tiền cọc là 700.000.000 đồng, người nhận là người môi giới tên A; sau đó ông A cùng với ông D, bà P đến ngân hàng để ông D, bà P trả tiền vay cho ngân hàng, giải chấp quyền sử dụng đất, ông A có giữ lại số tiền môi giới là 170.000.000 đồng và đưa cho bà P số tiền khoảng 60.000.000 đồng. Ngày 13 tháng 9 năm 2022, ông D và bà P đã nhận của bà H số tiền 300.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo yêu cầu giao nộp chứng cứ số 90/TB-TA ngày 14 tháng 6 năm 2023 yêu cầu các đương sự cung cấp thông tin, địa chỉ liên lạc hiện nay của ông A để làm rõ việc giao nhận tiền nhưng các đương sự không cung cấp. Chứng cứ có tại hồ sơ vụ án là hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022 thể hiện bà H thanh toán lần 1 ngày

30 tháng 6 năm 2022 cho các bị đơn số tiền 700.000.000 đồng; tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022 có ghi bằng viết tay với nội dung “ngày 13 tháng 9 năm 2022, bà Võ Thị Xuân H có đưa thêm tiền cọc 300.000.000 đồng; ông D, bà P có ký tên, lấn tay, ghi rõ họ tên và ghi “tôi đã nhận thêm ba trăm triệu đồng”. Lời trình bày của ông D là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp. Do đó có căn cứ xác định các bị đơn đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng như trình bày của nguyên đơn.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 6 năm 2022 giữa bà H và các bị đơn không thể tiếp tục thực hiện; bà H đã giao cho ông D, bà P số tiền 1.000.000.000 đồng nên cần buộc ông D, bà P có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng.

[2.5] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bà H thừa nhận đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho hộ bà Trịnh Thị P ngày 31 tháng 8 năm 2004, do giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng đất không thực hiện được nên bà H có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông D, bà P.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, các chứng cứ khác đã thu thập được và quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc mà bị đơn đã nhận và buộc nguyên đơn phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 430652, số vào sổ 3303 QSDĐ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 bị đơn bà Trần Thị Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000758 ngày 14/9/2023 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;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ