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

Bản án số: 233/2025/DS-PT
Ngày 15-4-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Trần Thị Thanh Trúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 11 và 15 tháng 4 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 707/2024/TLPT-DS ngày 11/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2025/QĐ-PT ngày 11/02/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 191/2025/QĐ-PT ngày 11/3/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đặng Xuân Thái S, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ C, khu phố B, phường K, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023); có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt khi tuyên án.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988 và bà Trần Thị V, sinh năm 1979; địa chỉ: xóm P, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; ông T có mặt, bà V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Tiến M1, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; có mặt ngày 11/4/2025, vắng mặt khi tuyên án.

- *Người làm chứng:* Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, khu phố F, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Đặng Xuân Thái S trình bày:*

Ngày 26/9/2023, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng cho ông S hai thửa đất, cụ thể:

- *Thửa đất thứ nhất*: thửa 349, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549617, số vào sổ cấp GCN số CS07688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T (viết tắt là thửa 349).

- *Thửa đất thứ hai*: thửa 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 549444, số vào sổ cấp GCN số CS09434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T (viết tắt là thửa 154).

Giá chuyển nhượng được hai bên thống nhất là 1.500.000.000 đồng. Ông S đã thanh toán đợt 1, tương đương khoản tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc, vào ngày 02/10/2023, hai bên sẽ cùng đến văn phòng C để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời điểm đó ông S sẽ thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên, vào ngày 02/10/2023, ông T và bà V đã không thực hiện cam kết, không đến văn phòng công chứng, không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên cho ông S. Mặc dù ông S đã nhiều lần yêu cầu, nhưng ông T và bà V vẫn không thực hiện thỏa thuận ban đầu. Do đó, ông S buộc phải khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023, giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V đối với thửa 349, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và thửa 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V liên đới trả cho ông S tổng số tiền 2.600.000.000 đồng gồm: 1.300.000.000 đồng là tiền cọc đã nhận; 1.300.000.000 đồng là tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V trình bày:*

Bị đơn trình bày rằng có mối quan hệ thân quen với ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị H. Giữa ông T2, bà H và ông S, bà Trần Thị R có tồn tại thỏa thuận vay mượn tiền. Theo như ông T, bà V được biết, ông S và bà R đã cho ông T2 và bà H vay số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Để đảm bảo cho khoản vay này, ông T2 và bà H đã cầm cố cho bà R giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 443, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đến tháng 9/2023, do không còn khả năng chi trả lãi, ông T2 và bà H đã đề nghị được mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng, nhằm trả nợ cho bà R. Tuy nhiên, bà R không chấp thuận yêu cầu này; thay vào đó, bà R yêu cầu ông T2 và bà H cầm cố cho ông S và bà R một thửa đất khác thì bà R mới đồng ý cho ông T2 và bà H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 443. Từ đó, ông T2 và bà H đã nhờ bị đơn thế chấp 02 quyền sử dụng đất trên cho ông S, nhằm mục đích tạo lòng tin.

Hình thức cầm cố được thực hiện thông qua việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc cho ông S. Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023, số tiền cọc được ghi là 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế không hề có giao dịch mua bán, sang nhượng đất đai giữa bị đơn và ông S. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và đưa ra yêu cầu phản tố như sau:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023, giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V đối với thửa 349, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương và thửa 154, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương là vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông S trả cho ông T, bà V 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549617, số vào sổ cấp GCN số CS07688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 549444, số vào sổ cấp GCN số CS09434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T.

- *Người làm chứng ông Bùi Văn T1 trình bày:*

Ông T1 là đồng hương (cùng quê) với vợ chồng ông T và bà V, đồng thời ông T1 ở gần nhà ông S. Vào khoảng cuối tháng 8/2023, ông T1 nghe ông T tâm sự về việc bị kẹt tiền nên muốn bán 02 miếng đất ở xã L và xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông T1 có giới thiệu cho ông S thì ông S có ý muốn mua và yêu cầu đi xem đất. Ông T dẫn ông S và ông T1 đi xem đất. Phần đất ở xã L là đất trồng cây cao su do chủ đất đã trồng từ trước, phần đất ở xã M là đất trống được phân ra từ một lô đất lớn. Sau khi thương lượng, ông S và ông T thống nhất việc mua bán và hẹn ngày, địa điểm đặt cọc cũng như ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S có yêu cầu khi ký hợp đồng đặt cọc phải có mặt của bà V là vợ ông T. Vào đầu giờ chiều ngày 26/9/2023, các bên có mặt tại nhà ông T1 và thống nhất ông T1 là người ghi nhận thông tin trên hợp đồng đặt cọc. Sau khi ghi nhận đầy đủ thông tin trên hợp đồng đặt cọc, ông S giao tiền cho ông T, bà V, sau đó ông T,

bà V nhận đủ tiền và ký tên, lăn tay. Sau khi hai bên ký tên, lăn tay xong thì ông T1 mới ký tên và lăn tay. Lúc đó, ông S yêu cầu ông T ghi nội dung đã nhận đủ tiền "đã nhận đủ tiền" thì ông T nói toàn bộ chữ viết là của ông T1, nên ông T1 ghi luôn cho giống, đỡ lọt chọt nên ông T1 đã ghi dòng chữ "đã nhận đủ tiền" phía bên bán (ông T, bà V).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân Thái S đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

T3 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2023 giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V.

Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V liên đới thanh toán cho ông Đặng Xuân Thái S số tiền 2.600.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà V không thanh toán số tiền trên, thì ông T, bà V còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2023 giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V vô hiệu do giả tạo.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Xuân Thái S trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI549617, số vào sổ cấp GCN số CS07688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 549444, số vào sổ cấp GCN số CS09434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V kháng cáo một phần Bản án số 178/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 2.600.000.000 đồng.

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: ông T là người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là người có quyền và nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký. Tuy nhiên, ông T không giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do nguyên đơn giữ) nên không đủ điều kiện thực hiện. Hợp đồng không có thỏa thuận nào về việc ông T ủy quyền cho ông S thực hiện nghĩa vụ đăng ký này. Do đó, ông S cũng không thể thực hiện thay; thỏa thuận của các đương sự không phù hợp với quy định của pháp luật, dẫn đến không thực hiện được. Điều này dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023 bị vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này có hiệu lực là chưa chính xác. Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên do đã thỏa thuận nội dung trái pháp luật. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 1.300.000.000 đồng, không phát sinh trách nhiệm phạt cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu phạt cọc là không đúng. Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận 01 phần. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không phạt cọc.

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] Đơn kháng cáo của bị đơn của ông T và bà V nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông T và bà V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 154 và thửa đất số 349, với giá 1.500.000.000 đồng. Việc thanh toán được thực hiện gồm 02 lần, lần thứ nhất 1.300.000.000 vào ngày 26/9/2023 (ngày ký hợp đồng đặt cọc), số tiền còn lại là 200.000.000 đồng được giao vào ngày 02/10/2023 khi hai bên đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng việc bị đơn ký vào hợp đồng trên là để bảo lãnh cho khoản vay của ông T2, bà H đối với bà R, bị đơn không nhận bất kỳ số tiền cọc nào.

[4] Xét, bị đơn cho rằng việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2023 với ông S là để đảm bảo cho khoản vay của ông T2 và bà H với bà R nhưng không

được bà R và ông S thừa nhận; bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Như vậy, căn cứ vào hợp đồng mà hai bên giao kết thì đối tượng là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 154 và thửa đất số 349. Tại thời điểm ký kết, quyền sử dụng các thửa đất này đã được cấp cho ông T. Do đó, việc ông T và bà V giao kết hợp đồng đặt cọc liên quan đến các quyền sử dụng đất này là phù hợp. Vào thời điểm giao kết, các thửa đất này không có tranh chấp hoặc bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, cấm chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Các bên tự nguyện ký hợp đồng nên Hợp đồng đặt cọc 26/9/2023 đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[6] Theo thỏa thuận tại hợp đồng, trong vòng 07 ngày, kể từ ngày 26/9/2023 đến ngày 02/10/2023 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên A (ông T, bà V) phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và giao cho bên B (ông S). Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thừa nhận, kể từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 26/9/2023 thì nguyên đơn giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Như vậy, theo thỏa thuận của các bên, bị đơn là người phải làm thủ tục để ra công chứng với thời hạn 07 ngày nhưng nguyên đơn lại là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Như vậy, thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn là không thể thực hiện vì muốn thực hiện các thủ tục cần thiết để ra văn phòng công chứng nhằm chuyển nhượng thì bị đơn phải có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đối tượng của giao dịch; việc nguyên đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã làm cho bị đơn không có khả năng thực hiện nghĩa vụ như các bên thỏa thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng vì giao cho bị đơn số tiền lớn nên nguyên đơn phải giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có thỏa thuận miệng là hai bên cùng phối hợp để thực hiện các thủ tục nhưng bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh rằng đến thời điểm ngày 02/10/2023 các thủ tục cần thiết cho việc công chứng hợp đồng đã hoàn tất nhưng bị đơn từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, trong trường hợp này lỗi không thực hiện được hợp đồng thuộc về nguyên đơn và bị đơn; do thỏa thuận giữa các bên không thể thực hiện trên thực tế nên bị đơn chỉ phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn đã không tuân thủ cam kết về thời gian, không có mặt tại phòng công chứng vào ngày 02/10/2023 để hoàn tất các thủ tục cần thiết, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo thỏa thuận, bị đơn có lỗi và chịu phạt cọc là không có căn cứ.

[7] Mặc dù không thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã thừa nhận việc nhận 1.300.000.000 đồng. Bị đơn cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền gốc 1.300.000.000 đồng và chấp nhận trả thêm tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày nhận cọc đến nay. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lãi này.

Số tiền lãi cụ thể như sau: từ ngày 26/9/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm ngày 15/4/2025 là 1.300.000.000 đồng x 18 tháng 19 ngày x 0,83%/tháng = 201.053.666 đồng.

Tổng cộng ông T, bà V phải trả cho ông S số tiền là 1.501.053.666 đồng.

[8] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận một phần.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: đương sự phải chịu theo luật định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân Thái S đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

T3 hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2023 giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đặng Xuân Thái S tổng số tiền 1.501.053.666 đồng (một tỷ năm trăm linh một triệu không trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Trong đó, số tiền cọc 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 201.053.666 đồng (hai trăm linh một triệu không trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Xuân Thái S đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V phải chịu phạt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Xuân Thái S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000 đồng (năm mươi mốt triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.800.000 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002795 ngày 23/11/2023 (do ông Nguyễn Minh D nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Đặng Xuân Thái S phải nộp thêm 25.200.000 đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002534 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông T và bà V số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

2.3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Ông Đặng Xuân Thái S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Do ông Đặng Xuân Thái S đã tạm ứng toàn bộ nên buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V phải nộp số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) để hoàn lại cho ông Đặng Xuân Thái S.

3. Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2023 giữa ông Đặng Xuân Thái S và ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V vô hiệu do giả tạo.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V về việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Xuân Thái S trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 549617, số vào sổ cấp GCN số CS07688 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 549444, số vào sổ cấp GCN số CS09434 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/01/2023 cho ông Nguyễn Văn T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000619 và 0000620 ngày 16 tháng 10 năm 2024 (do bà Trần Thị Tuyền A nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 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.

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

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

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

Lê Hoàng Vương