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

Bản án số: 105/2024/DS-PT
Ngày 06-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tài sản chung

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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 Ấn - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 426/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp tài sản chung".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 13, khu phố An Hòa, phường HL, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số 08, đường 181, tổ 6, ấp 1, xã BM, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Lê Minh Ph, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp An Mỹ, xã H.A, huyện CM, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 03/8/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng TN – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* bà Huỳnh Phương H1, sinh năm 1981; địa chỉ: số 08, đường 181, tổ 6, ấp 1, xã BM, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 20, đường số 222, ấp 2, xã HP, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Bà Đoàn Thị Hoàng Y, sinh năm 1979; địa chỉ: số 48, đường 9, khu nhà

ở Hiệp Bình, khu phố 6, phường HC, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho bà Văn Thị NH, sinh năm 1983; địa chỉ: số 59, tổ 5, khu 12, phường CN, thành phố TM, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 04/3/2024), có mặt.

2. Văn phòng Công chứng NPQ; địa chỉ: số 72 A, khu 4, đường Lê Thị Trung, phường PL, thành phố TM, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đoàn Thị Hoàng Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2022 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H trình bày:**

Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị Sở, ông Huỳnh Văn Phú (sinh năm 1937, chết năm 2012). Trước đây, bà Nguyễn Thị Sở và ông Huỳnh Văn Phú là vợ chồng. Bà Sở và ông Phú có 03 người con chung: Huỳnh Thị Cẩm H; Huỳnh Phương H1; Huỳnh Văn Được (đã chết).

Năm 2002, bà Sở và ông Phú ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐ-TTLH ngày 18/4/2002 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương. Theo Quyết định trên, về phần tài sản chung giữa bà Sở với ông Phú, thì ông Phú được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất là: 14.977m^2 đất trồng cao su năm 1997, trong đó có 9.062m^2 đất gò, 7.000m^2 đất ruộng, 700m^2 đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00238/QSDĐ, ngày 17/11/1999. Trong quyết định cũng thể hiện nội dung 02 người con của ông Phú là Huỳnh Thị Cẩm H, Huỳnh Phương H1 sẽ được quyền quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất 14.977m^2 sau khi ông Phú qua đời.

Sau khi có Quyết định ly hôn trên, đến tháng 03/2005, diện tích 14.977m^2 thuộc quy hoạch nên bị thu hồi, ông Phú được Nhà nước đền bù số tiền 1.561.954.500 đồng, cùng một số nền đất. Đối với số tiền 1.561.954.500 đồng, ông Phú dùng để nhận chuyển nhượng thửa đất 1085, tờ bản đồ 29 hiện do bà Huỳnh Phương H1 đứng tên giấy chứng nhận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19943, cấp ngày 21/6/2022, đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương, về nội dung này bà chỉ biết ông Phú dùng tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1085, bà không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất trên, do ông Phú đã kết hôn với bà Phan Thị Kim Em, trong khi bà H đang có mâu thuẫn với bà Em, nên gia định sợ bà Em chiếm hữu tài sản, bà, bà Sở đã ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phú với bà H1, Hợp đồng đề ngày 06/11/2006, để cho bà H1 đứng tên trong giấy chứng nhận; việc ký tên này nhằm mục đích nhanh sang tên cho bà H1, tránh liên quan đến bà Em; thực chất ông Phú tặng cho thửa đất số 1085, tờ bản đồ 29 cho bà H1 và bà, không tặng cho riêng bà H1. Việc ông Phú tặng cho chung thửa đất trên cho bà và bà H1 không lập giấy

tờ gì, nhưng hiện nay có một số người làm chứng biết sự việc và đã cung cấp thông tin cho Tòa án.

Ngoài ra, việc tặng cho trên cũng không liên quan đến chồng bà là ông Nguyễn Văn Miên, đây là tài sản riêng của bà. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà H1 chia thửa đất trên lại cho bà ½, nhưng bà H1 không đồng ý, nên bà đã khởi kiện bà H1.

Bà H xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau: Buộc bà Huỳnh Phương H1 chia tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 2064,5 m^2 thuộc thửa đất số 1085, tờ bản đồ 29, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE271304, số vào sổ CS19943, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2022 mang tên Huỳnh Phương H1. Đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương, thành 02 phần bằng nhau cho bà và bà H1.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Hoàng Y tranh chấp với bà Huỳnh Phương H1 liên quan đến Hợp đồng đặt cọc, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Phương H1 trình bày:**

Hiện bà đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.064,5 m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19943, cấp ngày 21/6/2022, do bà đứng tên Giấy chứng nhận, đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất do cha bà là ông Huỳnh Văn Phú tặng cho riêng bà. Việc nguyên đơn trình bày cho rằng nguồn tiền để ông Phú nhận chuyển nhượng thửa đất trên là từ tiền đền bù 1.500.000.000 đồng đối với thửa đất diện tích 14.977m^2 ông Phú được chia thể hiện tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 21/QĐ-TTLH ngày 18/4/2002, về nội dung này bà không rõ; chỉ biết quyền sử dụng đất diện tích 2.064,5 m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29 là do ông Phú nhận chuyển nhượng và tặng cho bà, không liên quan đến bà H và cũng không liên quan đến bất cứ ai do bà đang sống độc thân.

Về các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nộp cho Tòa án, bà có ý kiến:

- Đối với Giấy thỏa thuận không đề ngày, bà H1 xác định giấy này là do bà tự lập và ký tên. Lý do bà lập Giấy thỏa thuận này là: Do khó khăn về kinh tế, bà có nguyện vọng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.064,5m^2, thửa 1085, tờ bản đồ 29, nhưng bà H không chịu. Do đó đó bà phải lập Giấy thỏa thuận không đề ngày nêu trên, với nội dung: Bà đứng tên sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 2.046m^2 tại phường HL, thị xã B (thực tế bà chỉ đứng tên diện tích hơn 400m^2, diện tích còn lại ai đứng tên bà không biết) và thửa đất diện tích 2.043m^2 ở Chánh Phú Hòa. Lúc này để được sự đồng ý của gia đình cho bà bán thửa đất 2.064,5m^2, thửa 1085; bà đã lập Giấy thỏa thuận không đề ngày nêu trên để xác nhận bà cho bà H thửa đất 2046 m^2 tại phường HL, thị xã B, còn thửa đất diện tích 2.043 m^2 (diện tích này bà ghi nhầm, thực tế thửa đất ở Chánh Phú Hòa có diện tích là 2.064,5 m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29) ở Chánh Phú

Hòa để lại cho bà H1 toàn quyền quyết định, nhưng vẫn không có sự đồng ý của gia đình, nên việc thỏa thuận nêu trên không thành, cũng chưa lập Hợp đồng có công chứng theo quy định, cũng chưa làm thủ tục gì. Mặc dù diện tích đất 2064,5m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29 là tài sản ông Phú cho riêng bà, nhưng là thành viên nhỏ nhất trong gia đình, việc bà chuyển nhượng đất phải có sự đồng ý của gia đình, nên bà mới lập Giấy thỏa thuận không đề ngày nêu trên.

- Đối với 01 Giấy gửi tiền tiết kiệm ngày 22/3/2005, 01 Phiếu chi ngày 22/3/2005, 01 Giấy thanh toán tiền ngày 22/3/2005 là chứng từ giao dịch khi ông Huỳnh Văn Phú lúc còn sống trực tiếp giao dịch, bà không biết, không liên quan.

- Đối với Tờ thỏa thuận ly hôn đề ngày 22/6/2011, bà có ý kiến: Bà H1 xác nhận thời điểm ông Huỳnh Văn Phú chung sống với bà Phan Thị Kim Em, bà H không đồng ý nên giữa bà H với bà Em xảy ra mâu thuẫn trầm trọng, bà H buộc bà Em và ông Phú phải ly hôn và họ đồng ý. Cũng chính sự việc này mà khi lập hợp đồng tặng cho riêng bà quyền sử dụng đất diện tích đất 2064,5 m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29, mà không cho chung với bà H, và thời điểm ông Phú tặng cho quyền sử dụng đất là trước thời điểm lập tờ thỏa thuận nêu trên.

- Đối với chứng cứ tại Vi bằng số 545 ngày 01/11/2022 của Văn phòng Thừa phát lại thành phố TM, có kèm theo DVD lưu trữ video đính kèm vi bằng, bà đã được Thẩm phán cho tiếp cận xem, nghe hình ảnh, âm thanh video. Bà xác nhận trong các Video tên hiển thị 08.45.00-08.50.00[R][0@0][0]00_01_22_00_02_05; tên hiển thị 09.05.00-09.10.00(cuối cùng chịu chia 2)00_03_30_00_04_25 là có hình ảnh của bà và giọng nói của bà, thể hiện nội dung bà đồng ý cho bà H một nửa diện tích đất trước khi bà H tranh chấp, mục đích để bà H cho bà chuyển nhượng đất.

Nay bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, vì tài sản tranh chấp là ông Phú tặng cho riêng bà.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Y, bà có ý kiến như sau: Vào ngày 09/8/2022, giữa bà và bà Đoàn Thị Hoàng Y ký kết Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NPQ, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.064,5m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19943, cấp ngày 21/6/2022, do bà đứng tên giấy chứng nhận, đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng nêu trên là 2.600.000.000 đồng, còn giá trị thực tế chuyển nhượng là 12.400.000.000 đồng thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 9/8/2022, không có công chứng. Số tiền bà Y đã đặt cọc cho bà là 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là vào ngày 09/10/2022.

Đến ngày 04/10/2022, giữa bà với bà Y ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NPQ, tỉnh Bình Dương, để sửa đổi thời hạn tiến

hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại dời đến ngày 28/10/2022. Việc ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nêu trên là do bà Y đề nghị cho thêm thời gian để hoàn tất các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà xác nhận, trong thời gian chuẩn bị ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/9/2022 bà có đến Ủy ban nhân dân phường Chánh Phú Hòa ký xác nhận tình trạng bất động sản thì được Ủy ban thông báo bà H khởi kiện tranh chấp thửa đất nêu trên với bà tại Tòa án nhân dân thị xã B, khi đến Tòa án tìm hiểu thì được biết bà H nộp đơn khởi kiện bà đơn đề ngày 20/10/2022, nộp trực tiếp tại Tòa án vào ngay 22/10/2022.

Từ lẽ đó, sau khi ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD, vào ngày 23/10/2022 bà có lập Thông báo đề ngày 23/10/2022, gửi qua Bưu điện cho bà Y để thông báo trường hợp tranh chấp nêu trên.

Do đó, đến ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 28/10/2022 bà và bà Y đều không đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ngày 28/9/2022 bà đã được Ủy ban nhân dân phường Chánh Phú Hòa thông báo thửa đất 1085 bà H tranh chấp với bà, nhưng đến ngày 4/10/2022 bà vẫn ký kết Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD với bà Y mà không thông báo cho bà Y biết đất đang tranh chấp, do bà nghĩ bà sẽ thỏa thuận được với bà H để cho bà H không tranh chấp nữa, nhưng không được, nên đến ngày 23/10/2022 bà có lập Thông báo đất tranh chấp gửi cho bà Y. Cho đến nay ngoài các Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì giữa bà với bà Y chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay theo Đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của bà Y, bà có ý kiến: Nay do bà Y không có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với bà, nên bà yêu cầu Tòa án tuyên: Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Bà H1 đồng ý trả lại tiền cọc cho bà Y là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định. Còn tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng bà không đồng ý trả cho bà Y.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Hoàng Y trình bày:**

Vào ngày 09/8/2022, giữa bà và bà Huỳnh Phương H1 ký kết Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NPQ, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.064,5 m^2, thuộc thửa 1085, tờ bản đồ 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19943, cấp ngày 21/6/2022, do bà H1

đứng tên Giấy chứng nhận, đất tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng nêu trên là 2.600.000.000 đồng, giá trị thực tế chuyển nhượng là 12.400.000.000 đồng thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 9/8/2022, không có công chứng; việc lập 02 hợp đồng với 2 giá khác nhau để làm cơ sở khi ra làm hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và thanh toán 100% với giá trị thực đã thỏa thuận.

Số tiền bà đã đặt cọc cho bà H1 là 1.000.000.000 đồng, số tiền này là tiền cá nhân của bà, không liên quan đến ai. Hai bên thỏa thuận thời hạn tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại chậm nhất vào ngày 09/10/2022. Do đã chuẩn bị đủ tiền để thanh toán tiền, nên vào ngày 26/9/2022 bà gọi cho bà H1 yêu cầu bà H1 chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để ra công chứng, bao gồm chuẩn bị Giấy xác nhận tình trạng bất động sản mới, do Giấy xác nhận bất động sản cũ tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 9/8/2022 đã hết hạn, bà H1 đồng ý.

Đến ngày 04/10/2022, tại Văn phòng Công chứng NPQ, tỉnh Bình Dương, bà H1 không cung cấp được Giấy xác nhận tình trạng đất không tranh chấp với lí do Ủy ban trả lời Giấy xác nhận cũ vẫn còn giá trị vì vẫn còn trong thời gian 06 tháng; lúc này Văn phòng công chứng không đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì không có giấy xác nhận tình trạng bất động sản còn thời hạn. Do đó, bà có đề nghị ký bổ sung lại Hợp đồng sửa đổi hợp đồng đặt cọc để dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, để cho bà H1 có thêm thời gian chuẩn bị đầy đủ hồ sơ và làm lại xác nhận tình trạng bất động sản mới. Theo đó, hai bên đã thống nhất ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NPQ, tỉnh Bình Dương, để sửa đổi thời hạn tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại dời đến chậm nhất ngày 28/10/2022.

Đến ngày 25/10/2022, bà có gọi điện thoại nhắc bà H1 ngày 26/10/2022 hai bên tiến hành ra công chứng hợp đồng, nhưng gọi điện nhiều lần bà H1 không nghe điện thoại. Ngày 26/10/2022, bà nhận được Thông báo đề ngày 23/10/2022 do bà H1 gửi qua Bưu điện cho bà để thông báo đất bị tranh chấp. Do đó, hết ngày thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 28/10/2022 cả bà và bà H1 đều không đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Thực tế, trước ngày 04/10/2022 (ngày ký hợp đồng sửa đổi) bà H1 đã biết đất tranh chấp với bà H được bà H1 xác nhận tại Thông báo đề ngày 23/10/2022, nhưng vẫn ký Hợp đồng với bà.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 12/5/2023, bà Y yêu cầu: Hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà và bà

Huỳnh Phương H1. Buộc bà Huỳnh Phương H1 trả cho bà số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó gồm 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

*** Theo Văn bản số 88/VPCC ngày 29/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ lin quan Văn phòng Công chứng NPQ trình bày:**

Ngày 09/8/2022, bà Đoàn Thị Hoàng Y có yêu cầu công chứng Hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Phương H1. Khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE271304, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS19943 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2022; Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản và nghĩa vụ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 27/7/2022; Bản trích lục hồ sơ; Căn cước công dân, hộ khẩu, xác nhận tình trạng hôn nhân. Sau khi kiểm tra hồ sơ và kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ, thuộc thẩm quyền của Công chứng viên; đồng thời các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch, nên Công chứng viên đã tiến hành cho soạn thảo hợp đồng. Ngày 04/10/2022, bà Huỳnh Phương H1 có yêu cầu công chứng Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc nêu trên. Khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Công chứng viên đã thực hiện trình tự, thủ tục công chứng như khi chứng nhận hợp đồng đặt cọc và thực hiện theo đúng quy định tại Điều 51 Luật Công chứng năm 2014.

Do đó, việc công chứng Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H đối với bị đơn bà Huỳnh Phương H1 về việc: "Tranh chấp tài sản chung" đối với quyền sử dụng đất diện tích 2064,5m^2 và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là 01 tường rào xây gạch diện tích 114,06m^2, thuộc thửa đất số 1085, tờ bản đồ 29, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE271304, số vào sổ CS19943, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/6/2022 do bà Huỳnh Phương H1 đứng tên Giấy chứng nhận.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Hoàng Y đối với bị đơn bà Huỳnh Phương H1 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc";

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 9071, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng đặt cọc, số công chứng: 11020, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa bà Đoàn Thị Hoàng Y với bà Huỳnh Phương H1 là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Phương H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị Hoàng Y số tiền: 1.091.853.333 đồng, trong đó tiền đặt cọc là: 1.000.000.000 đồng; tiền bồi thường là 91.853.333 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đoàn Thị Hoàng Y cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng các bị đơn bà Huỳnh Phương H1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Hoàng Y đối với bị đơn bà Huỳnh Phương H1 đối với số tiền bồi thường là 908.146.667 (chín trăm lẻ tám triệu, một trăm bốn mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy) đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H đối với bị đơn bà Huỳnh Phương H1 đối với diện tích đất là 338,5m^2.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị Cẩm H phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản là: 4.809.077 (bốn triệu, tám trăm lẻ chính nghìn, không trăm bảy mươi bảy) đồng, số tiền này bà Huỳnh Thị Cẩm H đã nộp xong, thể hiện tại Biên bản quyết toán ngày 11/5/2023.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 122.264.440 đồng; trừ số tiền tạm ứng án phí bà Huỳnh Thị Cẩm H đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0001199 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà Huỳnh Thị Cẩm H phải nộp tiếp số tiền là 116.014.440 (một trăm mười sáu triệu, không trăm mười bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn) đồng.

- Bị đơn bà Huỳnh Phương H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Hoàng Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.244.400 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí bà Đoàn Thị Hoàng Y đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0001376 ngày 23/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà Đoàn Thị Hoàng Y phải nộp tiếp số tiền là 17.944.400 (mười bảy triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, không trăm lẻ bốn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/7/2023, bà Huỳnh Thị Cẩm H là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 24/7/2023, bà Đoàn Thị Hoàng Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc

thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Tại phiên tòa, bà H, bà Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là ông Phú cho đất là cho chung nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và bà Y, 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, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H: Theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của các đương sự thì thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.064,5m^2 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cấp ngày 21/6/2022 cho bị đơn bà Huỳnh Phương H1, có nguồn gốc: nhận quyền sử dụng đất do được tặng cho quyền sử dụng đất theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Chánh Phú Hòa (nay là phường Chánh Phú Hòa). Theo hợp đồng thì bên A (bên tặng cho) ông Huỳnh Văn Phú (cha đẻ của nguyên đơn và bị đơn) tặng cho đất cho đại diện bên B (bên được tặng cho) bà Huỳnh Phương H1 thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.017m^2 trong đó có 150m^2 đất ở (cụ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/10/2005). Tại Điều 1 của hợp đồng có ghi: cha ruột cho con ruột và tại phần đại diện bên B có ký tên điểm chỉ của nguyên đơn, bị đơn (bên được cho đất) và bà Sở (mẹ đẻ của nguyên đơn, bị đơn và là vợ của ông Phú. Bà Sở và ông Phú đã ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn số: 21/QĐ-TTLH ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện B). Lời khai của bà Sở xác định: cụ Phú tặng cho đất cho nguyên đơn và bị đơn (bút lục 234). Lời khai của bị đơn cũng xác định: Tại thời điểm lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, cụ Phú cũng có nguyên vọng tặng cho thửa đất 1085 cho nguyên đơn và bị đơn nhưng nguyên đơn từ chối nhận đất (bút lục 92, 93 và 405 đến 411). Bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn từ chối nhận đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn khai: Trước khi lập hợp đồng tặng cho đất, cụ Phú cũng có ý định tặng cho đất cho nguyên đơn và bị đơn nhưng khi lập hợp đồng (theo suy nghĩ của bị đơn) là tặng cho riêng bị đơn. Như vậy, có căn cứ xác định: cụ Phú đã thể hiện rõ ý chí và có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2006 tặng cho thửa đất số 1085 cho nguyên đơn và bị đơn. Sauk hi được tặng cho đất, bị đơn

thực hiện thủ tục hành chính về đất đai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2007, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.064,5m^2 do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn có được do cụ Phú tặng cho, phù hợp các Điều: 208, 210, 219, 223 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chia ½ diện tích đất 2.064,5m^2 là có cơ sở. Tuy nhiên, xem xét công sức gìn giữ, tôn tạo đất, chia cho nguyên đơn diện tích đất 1.026,2m^2 trong đó có 60m^2 đất ở, bị đơn sử dụng diện tích đất 1.038,2m^2 trong đó có 90m^2 đất ở (đối với tường rào xây gạch không tô, các đương sự không tranh chấp). Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/11/2006 cụ Phú tặng cho riêng thửa đất 1085 cho bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Hoàng Y: Ngày 09/8/2022, bà Y (bên A) và bị đơn (bên B) ký kết thỏa thuận hợp đồng đặt cọc có nội dung: bên A đã đặt cọc cho bên B 1.000.000.000 đồng để đảm bảo nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.064,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ngày 21/6/2022, thời hạn đặt cọc đến ngày 09/10/2022. Khi đến hạn đặt cọc, các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Bên B phải trả lại số tiền nhận cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đã nhận cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối giao kết, thực hiện nghĩa vụ dân sự. Bên B có quyền sở hữu số tiền đặt cọc nếu bên A từ chối giao kết, thực hiện nghĩa vụ dân sự. Ngày 04/10/2022, các bên ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc có nội dung: Sửa đổi thời hạn đặt cọc đến ngày 28/10/2022. Các nội dung khác trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 được giữ nguyên. Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng sửa đổi, bổ sung có công chứng của Văn phòng Công chứng NPQ chứng nhận. Thấy rằng, lời khai của bị đơn (bút lục 92, 93, 405 đến 411) và tại phiên tòa thì bị đơn khai: trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 với bà Y, nguyên đơn đã ngăn cản, gây khó khăn không cho bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn nghĩ chị em trong gia đình có thể thỏa thuận hòa giải được nên vẫn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc 1.000.000.000 đồng của bà Y. Bị đơn còn cho rằng khi nhận tiền cọc của bà Y, bị đơn có nói với bà Y thửa đất có tranh chấp với nguyên đơn nhưng bà Y vẫn đặt cọc mua đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bị đơn biết thửa đất 1085, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.064,5m^2 được cha tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn được cha tặng choc hung; khi bị đơn có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị nguyên đơn ngăn cản, gây khó khăn nhưng bị đơn vẫn giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc 1.000.000.000 đồng của bà Y để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Hợp đồng không thực hiện được là do thửa đất 1085 là tài sản chung của nguyên đơn và bị đơn; bị đơn tự ý định đoạt và nguyên đơn tranh chấp. Hợp đồng bị vô hiệu là do lỗi của bị đơn nên bị đơn phải trả lại cho bà Y

1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc và phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng theo quy định của pháp luật các Điều: 122, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự và điểm a khoản 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có lỗi, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ nhưng chỉ buộc bị đơn trả lại cho bà Y 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tính lãi suất mà không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Y là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bà Y là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định; nguyên đơn và bà Y không phải chịu. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 122, 131, 208, 210, 219, 223, 328, 407 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 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;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Hoàng Y. Sửa Bản án số 78/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Cẩm H đối với bà Huỳnh Phương H1 về việc tranh chấp tài sản chung. Bà Huỳnh Thị Cẩm H được quyền sử dụng diện tích đất 1.026,2m^2 thuộc thửa đất số 1085, tờ bản đồ 29; trong đó có 60m^2 đất ở (ký hiệu A trên sơ đồ kèm theo). Bà Huỳnh Phương H1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.038,3m^2 thuộc thửa đất số 1085, tờ bản đồ 29; trong đó có 90m^2 đất ở (ký hiệu B trên sơ đồ kèm theo). Thửa đất số 1085 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị Cẩm H và bà Huỳnh Phương H1 không tranh chấp

tường rào xây gạch không tô trên thửa đất số 1085. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Hoàng Y đối với bà Huỳnh Phương H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 09/8/2022 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa bên đặt cọc bà Đoàn Thị Hoàng Y với bên nhận đặt cọc bà Huỳnh Phương H1 vô hiệu. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: buộc bà Huỳnh Phương H1 có nghĩa vụ trả cho bà Đoàn Thị Hoàng Y 2.000.000.000 đồng (trong đó 1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc).

3. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Phương huế nộp 50.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà Huỳnh Thị Cẩm H 6.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001199 ngày 24/10/2022 và trả lại cho bà Đoàn Thị Hoàng Y 21.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001376 ngày 23/11/2022.

- Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H, bà Đoàn Thị Hoàng Y không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà Huỳnh Thị Cẩm H 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011646 ngày 25/7/2023 và trả lại cho bà Đoàn Thị Hoàng Y 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011640 ngày 24/7/2023.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Huỳnh Phương H1 phải chịu và phải nộp 6.309.000 đồng để trả lại cho bà Huỳnh Thị Cẩm H đã nộp tạm ứng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;

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

- Lưu: HS, HCTP.

Nguyễn Thành Trung