

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 319/2023/DS-PT
Ngày 10-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do
người chết để lại

**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 Bùi Văn Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 171/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 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 252/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 311/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Hồng S, sinh năm 1982; địa chỉ: số H, Đại lộ B, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái H, sinh năm 1996; địa chỉ: B Ol B, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; địa chỉ liên hệ: số C, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2021), có mặt.

- Bị đơn: Bà Ngô Đình Lệ T, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, tổ E, khu phố E, đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Phú B, sinh năm 1999; địa chỉ: tổ A, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Lê Thị L** – Luật sư của Công ty **L1** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh **B**, có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1976; địa chỉ: số **A**, tổ **I**, khu phố **G**, phường **H**, thành phố **T**, tỉnh **Bình Dương**; địa chỉ liên hệ: khu phố **F**, xã **P**, huyện **P**, tỉnh **Bình Phước**.

Người đại diện hợp pháp của ông **Nguyễn Thành N**: Bà **Hoàng Thị Y**, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn **P**, xã **Đ**, huyện **T**, tỉnh **Bình Thuận**; địa chỉ liên hệ: khu phố **C**, phường **M**, thị xã **B**, tỉnh **Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023), có mặt.

2. Cháu **Nguyễn Ngô Trí H1**, sinh năm 2008;

3. Cháu **Nguyễn Ngọc H2**, sinh năm 2006;

Người đại diện hợp pháp cho cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2**: Bà **Ngô Đình Lệ T**, sinh năm 1982; địa chỉ: số **A**, tổ **E**, khu phố **E**, đường **P**, phường **H**, thành phố **T**, tỉnh **Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông **Đặng H3**.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh **Bình Dương** theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐKNPT-VKS- DS ngày 25/4/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông **Đặng Hồng S** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **S** là ông **Nguyễn Thái H** thống nhất trình bày:

Ngày 08 tháng 4 năm 2020, ông **S** có ký hợp đồng đặt cọc với ông **H4** có nội dung:

Ông **Nguyễn Văn Thanh H5** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CB 912270**, số vào sổ **CS07303** ngày 20 tháng 5 năm 2016 đối với diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1. Tại mặt trước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi “cùng sử dụng đất với ông **Nguyễn Thành N**”. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **H5** và ông **Nguyễn Thành N** (anh ruột của ông **H5**), đồng thời ông **H5** cho biết nguồn gốc diện tích đất này là do ông **H5** và ông **N** được nhận thừa kế của cha mẹ để lại nên quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của ông **H5** và ông **N** – do được thừa kế riêng, không liên quan đến bà **T** – vợ ông **H5** nên ông **S** đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông **H5** 50% diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 – 1 với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng. Lúc thỏa thuận đặt cọc, các bên chỉ thỏa thuận ông **S** sẽ nhận chuyển nhượng 50% diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 mà không nói rõ vị trí đất cụ thể.

Phương thức thanh toán chia 02 đợt: đợt 01, ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông **S** thanh toán cho ông **H5** số tiền 700.000.000 đồng; đợt 02, trong vòng tối đa 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông **H5** có trách nhiệm liên hệ và đạt thỏa thuận đồng ý được chuyển nhượng với người đồng sở hữu là ông **N**, hoàn thiện mọi hồ sơ pháp lý cần

thiết để cùng với ông S ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng và ông S phải thanh toán số tiền còn lại cho ông H5. Tại hợp đồng có nêu rõ trường hợp bên bán đổi ý không bán hoặc bên bán không thỏa thuận được với người đồng sở hữu, không thoàn thiện thủ tục pháp lý về đất trong thời hạn như đã cam kết thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc cho bên mua.

Sau khi ký kết biên nhận đặt cọc thì ông S đã giao cho ông H5 số tiền mặt 700.000.000 đồng tại nhà của ông S. Khi ông H5 đã ký tên vào biên nhận đặt cọc thì ông S giao tiền cho ông H5 và không yêu cầu ông H5 ký tên vào biên bản giao nhận tiền nào khác. Do sơ suất nên khi ông H5 và ông S thỏa thuận và ký kết Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020, ông S không yêu cầu ông H5 ký tên vào trang 01 của văn bản. Tuy nhiên, thực tế biên nhận đặt cọc là thể hiện đúng ý chí tự nguyện của ông H5 và ông S. Khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như khi ông S giao số tiền 700.000.000 đồng cho ông H5 thì chỉ có ông S và ông H5, không có ai khác chứng kiến sự việc.

Sau khi hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông H5 không cùng với ông S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng nên ông S đã yêu cầu ông H5 giao cho ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 912270, sổ vào sổ CS07303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn Thanh H5 và ông Nguyễn Thành N.

Từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đến trước thời điểm ông H5 chết (ông H5 chết ngày 20 tháng 6 năm 2021) thì ông H5 không liên hệ với ông S để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Ông S nhiều lần liên hệ với ông H5 để yêu cầu ông H5 thực hiện đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 nhưng ông H5 không thực hiện. Do đó, nay ông S khởi kiện yêu cầu: Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020, buộc bà T cùng những người thừa kế khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 trả lại số tiền cọc ông H5 đã nhận của ông S là 700.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H (là người đại diện theo ủy quyền của ông S) rút yêu cầu phạt cọc, xác định chỉ khởi kiện yêu cầu:

- Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020.
- Buộc bà T và những người thừa kế khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H5 trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng.

Trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 là vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông S không có ý kiến đối với Kết luận giám định số 294/KL-KTHS (TL) ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Phòng K - Công an tỉnh B.

Bị đơn bà Ngô Đình Lệ T và người đại diện hợp pháp của bà T là ông Lê Phú B thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn Thanh H5, sinh năm 1983, chết ngày 20 tháng 6 năm 2021.

Cha ông H5 tên Nguyễn Văn S1, sinh năm 1937, chết năm 1986; mẹ ông H5 tên Nguyễn Thị M, sinh năm 1939, chết năm 2014.

Ông **H5** kết hôn với bà **T** năm 2005 và có 02 con chung tên **Nguyễn Ngọc H2**, sinh ngày 18 tháng 5 năm 2006 và **Nguyễn Ngô Chí H6**, sinh ngày 19 tháng 01 năm 2008.

Ngoài ra, ông **H5** không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Từ thời điểm ông **H5** chết đến nay thì bà **T** và các con chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với các tài sản ông **H5** chết để lại.

Việc ngày 08 tháng 4 năm 2020, ông **S** và ông **H5** có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì bà **T** không biết. Đối với Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 thì biên nhận gồm 02 trang, ông **H5** không ký tên vào trang 01 của văn bản, nội dung trang 02 cũng không chứng minh được ông **H5** nhận của ông **S** số tiền 700.000.000 đồng. Ông **S** không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh ông **H5** nhận của ông **S** số tiền 700.000.000 đồng. Do đó, bà **T** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông **S**. Lý do vì sao hiện nay ông **S** giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 912270, số vào sổ CS07303 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cho ông **Nguyễn Văn Thanh H5** thì bà **T** không biết. Trường hợp Tòa án xác định Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 là vô hiệu thì bà **T** yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bà **T** không có ý kiến đối với Kết luận giám định số 294/KL-KTHS (TL) ngày 07 tháng 7 năm 2022 của **Phòng K - Công an tỉnh B**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Thành N** và người đại diện hợp pháp của ông **N** là bà **Hoàng Thị Y** thống nhất trình bày:*

Diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 912270, số vào sổ CS07303 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cho ông **Nguyễn Văn T1 H5** cùng sử dụng với ông **Nguyễn Thành N** là tài sản mà ba mẹ ông **H5** và ông **N** chết để lại, các anh em của ông **H5** thỏa thuận bằng lời nói để cho ông **H5** và ông **N** đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế quyền sử dụng đất này là tài sản chung của các anh em của ông **H5** và ông **N**. Việc ông **H5** có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 50% diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 cho ông **S** hay không thì ông **N** không biết, do ông **N** không được ông **H5** thông báo. Từ thời điểm ông **H5** chết đến nay thì các thừa kế của ông **H5** chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế đối với các tài sản ông **H5** chết để lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2** do bà **Ngô Đình Lệ T** là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Thống nhất với mọi ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **T**, không bổ sung thêm.

Tại Kết luận giám định số 294/KL-KTHS (TL) ngày 07 tháng 7 năm 2022 của **Phòng K - Công an tỉnh B** thể hiện: chữ ký tại trang 02 của Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 so với tài liệu như hồ sơ cấp chứng minh nhân dân của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** do cùng một người ký ra.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút đối với yêu cầu buộc những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** gồm bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1**, cháu **Nguyễn Ngọc H2** phải chịu phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đặng Hồng S**.

Tuyên bố vô hiệu “Biên nhận đặt cọc” ngày 08 tháng 4 năm 2020 ký kết giữa ông **Đặng Hồng S** với ông **Nguyễn Văn Thanh H5**.

Buộc ông **Đặng Hồng S** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1**, cháu **Nguyễn Ngọc H2** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 912270, sổ vào sổ CS07303 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cho ông **Nguyễn Văn Thanh H5** (cùng sử dụng đất với ông **Nguyễn Thành N**).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đặng Hồng S** về việc yêu cầu những người thừa kế thứ nhất của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** (bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1**, cháu **Nguyễn Ngọc H2**) trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/4/2023, nguyên đơn ông **Đặng Hồng S** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm buộc những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại, liên đới hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng.

Ngày 25/4/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 11/2023/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Đặng Hồng S** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư **Lê Thị L** trình bày quan điểm tranh luận:* Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 được đánh máy trên 02 mặt giấy A4 tách rời nhau, không được đánh số trang, trang 01 có thể hiện đầy đủ nội dung nhưng ông **H5** không ký tên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh thực tế có việc thỏa thuận đặt cọc và có giao nhận tiền. Trong khi Hợp đồng thuê xe ngày 12 tháng 01 năm 2020 do chính nguyên đơn cung cấp thể hiện ông **H5** có ký tên trang đầu của hợp đồng nhưng đối với hợp đồng đang tranh chấp thì ông **H5** không ký tên. Nguyên đơn không chứng minh được sau 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn có liên hệ với ông **H5** để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng hoặc để giải quyết tranh chấp hợp đồng. Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 thể hiện bên bán (ông **H5**) có trách nhiệm làm thủ tục, giấy tờ để các bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vậy lý do gì ông **S** lại giữ bản chính sổ đất của ông **H5**. Đồng thời, diện tích đất tranh chấp được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông **H5**

và ông Nguyễn Thành N cùng sử dụng nhưng khi thỏa thuận đặt cọc thì ông N không biết, không có ý kiến đồng ý nên việc ông S và ông H5 thỏa thuận chuyển nhượng 50% diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16-1 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N. Hơn nữa, trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có bốn anh em của ông H5 đang sinh sống, ông H5 và ông N chỉ đại diện anh em đứng tên quyền sử dụng đất; có thể ông H5 nhờ ông S làm dịch vụ tách sổ nên mới giao bản chính sổ đất cho ông S. Trang 02 của biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 không thể hiện ông S có giao ông H5 số tiền 700.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên “Biên nhận đặt cọc” ngày 08 tháng 4 năm 2020 bị vô hiệu toàn bộ theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013 là có căn cứ. Tuy nhiên khi xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chưa phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc không bắt buộc các bên tham gia giao kết hợp đồng phải ký vào từng trang của hợp đồng. T2 thứ nhất của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2020 có đầy đủ các thông tin của bên nhận cọc là ông H5, bà T và bên đặt cọc là ông S. Đối tượng chuyển nhượng được xác định thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS07303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cấp cho ông H5 và ông N; các bên thỏa thuận về giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán số tiền chuyển nhượng.

Theo mục 3 Điều 1 của hợp đồng quy định ... “Đợt 1, ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S thanh toán cho ông H5 số tiền 700.000.000 đồng...” nên việc đánh giá của Tòa án cấp sơ thẩm xác định phải có văn bản riêng thể hiện việc giao nhận số tiền cọc 700.000.000 đồng là không cần thiết.

Bên cạnh đó, tại trang 02 của biên nhận cọc (tuy hai trang tách rời) nhưng có quy định những nội dung liên quan trực tiếp đến việc thỏa thuận của ông S và ông H5 tại trang 01 của biên nhận. Tại Điều 3 của biên nhận quy định về cam đoan giữa các bên thì ông H5 cam kết việc thỏa thuận của các bên trong thỏa thuận là tự nguyện và thực hiện các điều khoản của hợp đồng. Theo Kết luận giám định số 294/KL-KTHS (TL) ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Phòng K - Công an tỉnh B đã kết luận chữ ký tại trang 02 của Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 so với tài liệu như hồ sơ cấp chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Thanh H5 do cùng một người ký ra cho thấy ông H5 là người trực tiếp ký vào trang 02 của thỏa thuận đặt cọc.

Tại thời điểm tranh chấp, ông S là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CS07303 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cấp cho ông H5 và ông N liên quan đến phần diện tích đất thỏa thuận đặt cọc. Bị đơn xác định lý do ông S giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là do ông H5 vay tiền của ông S nhưng không cung cấp được bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc vay tiền giữa ông S và ông H5 với số tiền vay là bao nhiêu. Phía nguyên đơn không thừa nhận

các bên có giao dịch vay tiền. Chứng cứ vật chất duy nhất để đánh giá là Biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2020 có nội dung thỏa thuận đặt cọc và giao tiền cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “...Biên nhận đặt cọc gồm 02 tờ giấy A4 tách rời nhau, không được đánh số trang, ông H5 không ký tên vào trang 01 của văn bản. Tại trang 02 của biên nhận mặc dù ông H5 có ký tên nhưng cũng không thể hiện rõ ông H5 có nhận của ông S số tiền 700.000.000 đồng. Ông S cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh sau khi ký kết biên nhận đặt cọc thì ông S đã giao cho ông H5 số tiền 700.000.000 đồng. Việc ông S đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 cũng không đủ cơ sở để kết luận ngày 08 tháng 4 năm 2020, ông S đã giao cho ông H5 số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng” để tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc những bị đơn và những người thừa kế của ông H5 phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 700.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn.

Do cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và tuyên không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Thanh H5 (gồm bà Ngô Đình Lệ T, cháu Nguyễn Ngô Trí H1, cháu Nguyễn Ngọc H2) trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) là chưa phù hợp. Do đó, nguyên đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị là có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu yêu cầu những người thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn Thanh H5 (gồm bà Ngô Đình Lệ T, cháu Nguyễn Ngô Trí H1, cháu Nguyễn Ngọc H2) trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản của ông H5 để lại.

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 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Ngô Trí H1 và cháu Nguyễn Ngọc H2 là bà Ngô Đình Lệ T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Ngô Đình Lệ T theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Hồng S làm 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.

[3] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đặng Hồng S đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T1 H5 về yêu cầu phạt cọc với số tiền 700.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Đồng thời, các đương sự không ai kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Về kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Hồng S và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Vào ngày 08 tháng 4 năm 2020, giữa ông Nguyễn Văn Thanh H5 với ông Đặng Hồng S tự nguyện thỏa thuận lập một giấy viết tay “Biên nhận đặt cọc” đối với thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 – 1 tọa lạc tại phường H, thành phố T tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng của 50% diện tích đất 2.690,5m², ông S đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng và số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ sau khi hoàn thiện mọi hồ sơ tại văn phòng công chứng trong thời gian 90 ngày.

Ông Đặng Hồng S đã giao số tiền 700.000.000 đồng tiền mặt cho ông Nguyễn Văn Thanh H5 và ông H5 cũng đã giao cho ông S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác sổ vào sổ CS07303 đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh H5 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Thành N, hai bên không lập giấy biên nhận tiền và giấy biên nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Văn bản viết tay “Biên nhận đặt cọc” chỉ có bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Thanh H5 và bên nhận chuyển nhượng ông Đặng Hồng S ký tên và ghi rõ họ tên. Giấy viết tay “Biên nhận đặt cọc” thể hiện hai trang giấy A4, không đánh số trang, chữ được đánh máy, trang đầu (tờ một), có chữ ký của người mua, không có chữ ký của người bán, trang hai (tờ hai) thể hiện chữ ký tên và ghi rõ họ, tên của người mua và người bán. Nội dung thỏa thuận và thông tin tài sản được thể hiện ở trang 01 và tại điểm b, khoản 3 Điều 1 của mục II giấy biên nhận đặt cọc có ghi: “Đợt 2: trong vòng tối đa 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, Bên bán có trách nhiệm liên hệ và đạt thỏa thuận đồng ý được chuyển nhượng với người đồng sở hữu, hoàn thiện mọi Hồ sơ pháp lý cần thiết để cùng với bên Mua thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần sở hữu của bên A tại Văn phòng C phải thanh toán số tiền còn lại” được xem chữ đánh máy liên tục từ trang một sang trang hai của văn bản.

Mặc khác, tại Kết luận giám định số 294/KL-KTHS (TL) ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Phòng K - Công an tỉnh B thể hiện chữ ký tại trang 02 của Biên nhận đặt cọc ngày 08 tháng 4 năm 2020 so với tài liệu như hồ sơ cấp chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Văn Thanh H5 do cùng một người ký ra.

[4.3] Như vậy có căn cứ xác định ông Nguyễn Văn Thanh H5 và ông Đặng Hồng S đã tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản giấy viết tay “Biên nhận đặt cọc” ngày 08/4/2020. Do “Biên nhận đặt cọc” chỉ có ông Nguyễn Văn T1 Hiền ký tên, nhận cọc đối với diện tích 50% đất trên tổng diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T1 H5 cùng sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Thành N1, ông Nguyễn Thành N1 không đồng ý việc ông H5 chuyển nhượng 50% diện tích đất cho ông S. Nên ông H5 và ông S không thể tiến hành các thủ tục tiếp theo như thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 1 của biên nhận đặt cọc được ông H5 và ông S lập ngày 08/4/2020.

Ngày 20/6/2021, ông Nguyễn Văn Thanh H5 chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H5 gồm có bà Ngô Đình Lệ T, cháu Nguyễn Ngọc H2 và cháu Nguyễn Ngô Trí H1 cho rằng việc ông H5 lập Biên nhận đặt cọc ngày 08/4/2020, bà T là vợ của ông H5 không biết có việc này hay không, bà T và các người con của bà T xác định 50% diện tích đất trong tổng diện tích đất 2.690,5m² tọa lạc tại phường H, thành phố T tỉnh Bình Dương là quyền sử dụng đất của cá nhân ông H5 với ông N1. Ngoài ra, bà T thừa nhận chữ ký tên tại trang hai của biên nhận đặt cọc là chữ ký của ông Nguyễn Văn Thanh H5.

[4.4] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06 tháng 10 năm 2022 thể hiện trên diện tích đất 2.690,5m² thuộc thửa đất số 764, tờ bản đồ số 16 - 1 có các tài sản gồm: 01 nhà cấp 4, 01 dãy phòng trọ gồm 23 phòng trọ được xây dựng cách nay khoảng 30 năm cho ông Nguyễn Thành N1 và ông Nguyễn Văn Thanh H5, được coi là ông H5 còn tài sản để những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H5 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông H5 có nhận số tiền 700.000.000 đồng của ông S và ông S đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Văn Thanh H5 và Nguyễn Thành N1.

Ngày 20/6/2021, ông Nguyễn Văn Thanh H5 chết nên những người kế thừa nghĩa vụ của ông H5 gồm vợ bà Ngô Đình Lệ T và 02 con là cháu Nguyễn Ngọc H2 và cháu Nguyễn Ngô Trí H1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đặng Hồng S số tiền 700.000.000 đồng trong phạm vi di sản của ông H5 chết để lại.

[5] Từ những phân tích và lập luận trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Hồng S và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định với số tiền 3.150.000 đồng, bà Ngô Đình Lệ T, cháu Nguyễn Ngô Trí H1 và cháu Nguyễn Ngọc H2 phải chịu. Do nguyên đơn ông Đặng Hồng S đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà Ngô Đình Lệ T, cháu Nguyễn Ngô Trí H1 và cháu Nguyễn Ngọc H2 phải nộp số tiền 3.150.000 đồng để trả lại cho ông Đặng Hồng S.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Hồng S.

II. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Kiểm sát nhân dân tỉnh B theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/4/2023.

III. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 328 và 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút đối với yêu cầu buộc những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** gồm bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1**, cháu **Nguyễn Ngọc H2** phải chịu phạt cọc với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đặng Hồng S**.

Tuyên bố “Biên nhận đặt cọc” ngày 08 tháng 4 năm 2020 được ký kết giữa ông **Đặng Hồng S** với ông **Nguyễn Văn Thanh H5** vô hiệu.

Bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2** là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Đặng Hồng S** số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản của ông **Nguyễn Văn Thanh H5** chết để lại.

Ông **Đặng Hồng S** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2** bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 912270, số vào sổ CS07303 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 20 tháng 5 năm 2016 cho ông **Nguyễn Văn Thanh H5** (cùng sử dụng đất với ông **Nguyễn Thành N1**).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định với số tiền 3.150.000 đồng (ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2** liên đới chịu số tiền 3.150.000 đồng (ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng), để trả lại cho ông **Đặng Hồng S**.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Ngô Đình Lệ T**, cháu **Nguyễn Ngô Trí H1** và cháu **Nguyễn Ngọc H2** liên đới chịu số tiền 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Đặng Hồng S** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 16.300.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000819 ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do ông **Nguyễn Thái H** nộp thay). Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông **Đặng Hồng S** số tiền 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng).

Bản án này 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 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.

IV. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Đặng Hồng S** không phải chịu. Hoàn trả cho ông **Đặng Hồng S** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002759 ngày 13 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do ông **Nguyễn Thái H** nộp thay).

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

Nơi nhận:

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

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

Bùi Văn Tâm