

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 10/2024/DS-PT
Ngày 09-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- 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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 391/2023/TLPT-DS ngày 01/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 423/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 551/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Thân Thị Thanh P**, sinh năm 1978; địa chỉ: **ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Quách Mạnh H**, sinh năm 1981; địa chỉ: **ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2023), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1957, có mặt;

2. Ông **Bạch Văn B**, sinh năm 1955, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông **Bạch Văn T**, sinh năm 1986, có mặt;

Cùng địa chỉ: **số B, tổ A, ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của bà **Lê Thị L**: Ông **Lê Công T1**, sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: **số A, đường C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Bạch Văn T2**, sinh năm 1978; địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông **Bạch Văn N**, sinh năm 1982; địa chỉ: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà **Bạch Thủy N1**, sinh năm 1984; địa chỉ: **ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông **Nguyễn Chí L1**, sinh năm 1973; địa chỉ: **ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông **Lê Văn H1**, sinh năm 1971; địa chỉ: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh P** và người đại diện hợp pháp của bà **P** là ông **Quách Mạnh H** thống nhất trình bày:

Thông qua sự môi giới bất động sản của ông **Nguyễn Chí L1** và giới thiệu gặp bà **Thân Thị Thanh P** nên ngày 30/4/2022, giữa bà **Thân Thị Thanh P** và vợ chồng bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** có ký “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, số vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**. Giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và cùng ngày phía bà **Thân Thị Thanh P** đã đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T**. Việc bà **Thân Thị Thanh P** thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho bà **L**, ông **B**, ông **T** là bằng tiền mặt.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì yêu cầu ông **Lê Văn H1** ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông **B**, bà **L**, bà **P** cùng với người làm chứng ông **Nguyễn Chí L1** ký tên, lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của ông **Nguyễn Chí L1**. Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 thì có mặt gồm vợ chồng ông **B**, bà **L**, ông **T**, bà **P** cùng với 02 người làm chứng là ông **Lê Văn H1**, ông **Nguyễn Chí L1**. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 thể hiện nội dung bên nhận chuyển nhượng bà **Thân Thị Thanh P** là người “chịu làm giấy tờ và thuê các loại” và hai bên thống nhất thời gian 60 ngày từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 thì bên chuyển nhượng bà **L**, ông **B** tự nguyện đưa bản

chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên với mục đích để nhờ bà P làm thủ tục giấy tờ hoàn tất khi ra phòng công chứng vì hiện nay ông B, bà L tuổi già, sức yếu đi lại khó khăn. Đồng thời, phía bà L, ông B, ông T cam kết sẽ làm thủ tục ủy quyền cho bà P để làm thủ tục giấy tờ này trong thời gian sớm nhất.

Ông Bạch Văn T nhận của bà Thân Thị Thanh P số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 01/7/2022 với lý do bên chuyển nhượng bà L, ông B, ông T yêu cầu đưa thêm số tiền đặt cọc và cam kết đến ngày 16/7/2022 sẽ hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Còn mặt sau của chứng cứ thể hiện nội dung “Lần 2...đến ngày 16/7/2022” là chữ viết của con bà Thân Thị Thanh P tên là Trịnh Thị N2, sinh năm 1999, sau đó ông Bạch Văn T ký tên bên A và bà Thân Thị Thanh P ký tên bên B. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc mà bà P đã giao cho bị đơn là 700.000.000 đồng, cụ thể lần 01 giao số tiền 500.000.00 đồng vào ngày 30/4/2022; lần 02 giao số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 01/7/2022. Sau khi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhiều lần phía bà P điện thoại yêu cầu ông B, bà L, ông T để yêu cầu cung cấp văn bản ủy quyền cho bà P để bà P làm thủ tục giấy tờ nhưng bị đơn cứ hứa hẹn và không có ý kiến gì phản hồi nội dung này.

Đến ngày ký công chứng, ngày 30/6/2022, hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì bên chuyển nhượng ông B, bà L, ông T không có làm thủ tục gì và cũng không có lập văn bản ủy quyền gì cho bà P để làm thủ tục trước khi ký công chứng. Sau đó, bị đơn xin gia hạn lại và cam kết trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày 01/7/2022 đến ngày 16/7/2022 sẽ hoàn tất thủ tục để hai bên ra phòng công chứng. Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 16/7/2022, bên nhận chuyển nhượng bà P đã nhiều lần yêu cầu bị đơn ông B, bà L, ông T sớm làm thủ tục ủy quyền cũng như liên hệ các cơ quan chuyên môn để hoàn tất thủ tục để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng nhưng bị đơn cố tình không thực hiện nên vi phạm cam kết, nghĩa vụ của bên bán.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn về việc Hủy hợp đặt cọc ngày 30/4/2022 và buộc ông B, bà L, ông Trọng liên đ trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng. Bởi những căn cứ pháp lý như sau:

1. Theo thỏa thuận phía bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Thanh P là người thực hiện thủ tục để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2022 và cam kết lại ngày 16/7/2022 nhưng bên chuyển nhượng bị đơn không thực hiện bất cứ giấy tờ gì, kể cả lập văn bản ủy quyền cho bà P để hoàn tất hợp đồng.

2. Xét đây là lỗi của bị đơn cố tình vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến hậu quả hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Bên nhận chuyển nhượng (bà P) đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng nhưng bên bán (ông B, bà L, ông T) từ chối không thực hiện nghĩa vụ của mình mà không có bất kỳ lý do nào.

4. Trước khi nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện D thì nhiều lần nguyên đơn có gặp bị đơn để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 700.000.000 đồng nhưng bị đơn cứ hứa hẹn không thực hiện nghĩa vụ.

- Bị đơn bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B, ông Bạch Văn T thống nhất trình bày:

Bà **Lê Thị L** và ông **Bạch Văn B** có quan hệ là vợ chồng. Trong quá trình chung sống có 04 người con tên:

1. Ông **Bạch Văn T2**, sinh năm 1978; hộ khẩu thường trú: **ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh**.
2. Ông **Bạch Văn N**, sinh năm 1982; hộ khẩu thường trú: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.
3. Bà **Bạch Thủy N1**, sinh năm 1984; hộ khẩu thường trú: **ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương**.
4. Ông **Bạch Văn T**, sinh năm 1986; hộ khẩu thường trú: **ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

Thống nhất với ý kiến của ông **Quách Mạnh H** về việc hai bên ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/4/2022 cũng như các cam kết thỏa thuận trong văn bản này. Tại thời điểm hai bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 thì có mặt vợ chồng ông **B**, bà **L**, bà **P** cùng với 02 người làm chứng là ông **Lê Văn H1**, ông **Nguyễn Chí L1**, không có mặt ông **Bạch Văn T** và hợp đồng này được lập tại nhà ông **B**, bà **L** vào thời điểm buổi tối nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2023 thì bị đơn có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bà **P** là hoàn toàn tự nguyện và có nhờ bà **P** liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đi làm giấy tờ trước khi hai bên ký công chứng vì vợ chồng bà **L**, ông **B** lớn tuổi, đi lại khó khăn, chữ nghĩa pháp luật không rõ nên không có lập văn bản ủy quyền gì cho bà **P**, đây cũng là một phần lỗi của ông **B**, bà **L** về nhận thức pháp luật còn hạn chế.

Từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/6/2022, ông **B**, bà **L**, ông **T** không có liên hệ Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C**, tỉnh Tây Ninh và **Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh** để làm thủ tục đo đạc hoặc xác nhận tình trạng bất động sản với mục đích chuyển nhượng khu đất trên cho bà **P** cũng không có lập văn bản ủy quyền gì cho bà **P**. Đến ngày ký công chứng, ngày 30/6/2022, hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì bên nhận chuyển nhượng bà **P** không có đủ số tiền 2.500.000.000 đồng để thanh toán và bà **P** đơn xin gia hạn lại và cam kết trong thời gian 15 ngày, kể từ ngày 01/7/2022 đến ngày 16/7/2022 sẽ hoàn tất thủ tục để hai bên ra phòng công chứng. Lý do ông **Bạch Văn T** nhận thêm số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 01/7/2022 của bà **Thân Thị Thanh P** vì bên nhận chuyển nhượng bà **P** không có đủ số tiền thanh toán còn lại và xin bồi cọc (đặt cọc) thêm số tiền 200.000.000 đồng, đồng thời cũng yêu cầu đến ngày 16/7/2022 sẽ hoàn tất thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Tổng số tiền mà bị đơn ông **B**, bà **L**, ông **T** đã nhận của bà **P** là 700.000.000 đồng, cụ thể lần 01 giao vào ngày 30/4/2022; lần 02 giao vào ngày 01/7/2022.

Ngày 16/7/2022, bên nhận chuyển nhượng bà **P** không có đủ tiền thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng nên hai bên không thể ký công chứng. Sau ngày 16/7/2022 đến ngày 13/3/2023, nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện D thì bà **P** nhiều lần điện thoại cho gia đình ông **B**, bà **L**, ông **T** để xin lại số tiền đã đặt cọc 700.000.000 đồng nhưng bị đơn nói đã sử dụng số tiền 700.000.000 đồng vào đặt cọc chuyển nhượng đất đối với ông **Võ Văn V**, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: **ấp T, xã M,**

huyện D, tỉnh Bình Dương và bị đơn trả lời rằng khi nào bán được đất sẽ trả lại số tiền trên cho bà P.

Vì vậy, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn chỉ đồng ý hủy Hợp đặt cọc ngày 30/4/2022 giữa các bên đương sự và không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng vì lý do bà P không có đủ số tiền thanh toán còn lại 2.500.000.000 đồng và yếu tố khách quan của thị trường bất động sản có sự thay đổi về giá cả. Nếu bà P khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng trong thời hạn sau ngày 30/4/2022 đến ngày 16/7/2022 thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền đặt cọc, còn đến nay đã quá thời hạn 08 tháng thì bị đơn không đồng ý và bà P phải mất cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bạch Văn T2, ông Bạch Văn N, bà Bạch Thủy N1 thống nhất trình bày:

Ông Bạch Văn T2, ông Bạch Văn N, bà Bạch Thủy N1 là con của bị đơn bà Lê Thị L và ông Bạch Văn B và hoàn toàn không có mối quan hệ gì đối với bà Thân Thị Thanh P. Đối với người làm chứng ông Lê Văn H1, sinh năm 1971; hộ khẩu thường trú: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh thì ông T2, ông N, bà N1 gọi ông Lê Văn H1 là cậu ruột thứ 08.

Ông T2, ông N và bà N1 có biết nội dung sự việc là bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B có ký “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với một người khác nhưng không biết rõ là ai và số tiền nhận cọc là bao nhiêu. Tại buổi làm việc được Tòa án nhân dân huyện D cung cấp tài liệu, chứng cứ thì ông T2, ông N, bà N1 mới biết sự việc xảy ra tranh chấp giữa các bên đương sự.

Chứng cứ “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 30/4/2022 mặc dù phía ông T2, ông N, bà N1 không ký tên trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 nhưng đều biết nội dung này và đồng ý không ai phản đối gì. Số tiền 700.000.000 đồng mà ông B, bà L, ông T nhận đặt cọc của bà P thì ông T2, ông N, bà N1 không có liên quan gì. Đối với thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, số vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B thì đây là tài sản riêng của cha, mẹ ông B, bà L còn những người con hoàn toàn không có công sức đóng góp gì đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn về việc hủy H2 đặt cọc ngày 30/4/2022 và buộc ông B, bà L, ông Trọng liên đ trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng thì ông T2, ông N, bà N1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bà P phải mất số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và ông T2, ông N, bà N1 cũng thống nhất với ý kiến của cha, mẹ.

- Người làm chứng ông Lê Văn H1 trình bày:

Hiện nay ông Lê Văn H1 làm công tác tại Mặt trận Tổ quốc thuộc Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Lê Văn H1 là em ruột của bà Lê Thị L và gọi ông Bạch Văn B là anh rể. Đối với bà Thân Thị Thanh P là hàng xóm gần nhà nhau nên có mối quan hệ quen biết.

Đối với ông Nguyễn Chí L1, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh chỉ quen biết nhau vì cùng xã H.

Thông qua sự môi giới bất động sản của ông Nguyễn Chí L1 và giới thiệu gặp bà Thân Thị Thanh P nên ngày 30/4/2022, giữa bà P và vợ chồng bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B có ký “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B. Giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và cùng ngày phía bà P đã đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông B, ông T, bà L. Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì yêu cầu ông Lê Văn H1 ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông B, bà L, bà P cùng với người làm chứng ông Nguyễn Chí L1, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh ký tên, lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của ông Nguyễn Chí L1. Lý do ông Lê Văn H1 không ký tên vào Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 vì bên bán và bên mua yêu cầu ông H1 lập văn bản theo yêu cầu của các bên nên phía ông H1 không có ký tên. Việc ông H1 là người giới thiệu bất động sản cho bà P nhận chuyển nhượng thì không có được hưởng tiền môi giới gì.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 không có thể hiện diện tích chuyển nhượng thì bên bán thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung hai bên thỏa thuận, bên nhận chuyển nhượng bà Thân Thị Thanh P là người làm thủ tục chuyển nhượng và hai bên thống nhất thời gian 60 ngày từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Trước khi hai bên thực hiện giao dịch dân sự ngày 30/4/2022, thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B, bà L đã cung cấp cho bên bà P những giấy tờ sau: căn cước công dân của thành viên gia đình ông B, bà L; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà Lê Thị L, ông Bạch Văn B. Sau khi phía bà P kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ thì đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này. Gia đình ông B, bà L là người trực tiếp dẫn bà P đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, vị trí, tứ cận rõ ràng và không có ý kiến gì phản đối. Hiện trạng trên phần đất chuyển nhượng có khoảng 320 cây cao su trồng hơn 10 năm và hai bên đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Phía bị đơn ông B, bà L chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà P giữ, không có lập văn bản ủy quyền gì, hồ sơ giao cho bà P hoàn tất sau đó phía bà L, ông B sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy H2 đặt cọc ngày 30/4/2022 và buộc ông B, bà L, ông Trọng liên đ trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng thì ý kiến của ông H1 cho rằng bên bán bà L, ông Bình bán mảo toàn bộ phần đất này để cho bà P làm thủ tục cấp sổ. Vì vậy, hiện nay xảy ra tranh chấp thì hai bên thương lượng tình cảm với nhau.

- Người làm chứng ông Nguyễn Chí L1 trình bày:

Ông L1 không có mối quan hệ gì đối với bà Lê Thị L và ông Bạch Văn B. Đối với bà Thân Thị Thanh P thì quen biết nhau vì ở gần nhà nhau. Đối với ông Lê Văn

H1, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh** là anh em bạn bè của nhau.

Thông qua sự môi giới bất động sản của ông **Nguyễn Chí L1** và giới thiệu gặp bà **Thân Thị Thanh P** nên ngày 30/4/2022, giữa bà **P** và vợ chồng bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** có ký “Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” với nội dung chuyển nhượng đối với thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân **huyện C**, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**. Giá trị chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và cùng ngày phía bà **P** đã đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) cho ông **B**, ông **T**, bà **L**.

Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 đã có mẫu trên tờ giấy A4, sau khi hai bên thống nhất nội dung giao dịch thì yêu cầu ông **Lê Văn H1** ghi thêm nội dung vào tờ giấy này và các bên ông **B**, bà **L**, bà **P** cùng với người làm chứng ông **Nguyễn Chí L1** ký tên, lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của ông **Nguyễn Chí L1**. Hợp đồng đặt cọc ngày 30/4/2022 không có thể hiện diện tích chuyển nhượng vì bên bán thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung thỏa thuận là bên nhận chuyển nhượng bà **Thân Thị Thanh P** là người làm thủ tục chuyển nhượng và hai bên thống nhất thời gian 60 ngày từ ngày 30/4/2022 đến ngày 30/6/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Việc ông **Nguyễn Chí L1** là người giới thiệu bất động sản cho bà **P** nhận chuyển nhượng thì ông **L1** và bà **P** mỗi người được hưởng số tiền môi giới 15.000.000 đồng. Trước khi hai bên thực hiện giao dịch dân sự ngày 30/4/2022, thì bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông **B**, bà **L** đã cung cấp cho bên bà **P** những giấy tờ sau: căn cước công dân của thành viên gia đình ông **B**, bà **L**; bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân **huyện C**, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**. Sau khi phía bà **P** kiểm tra tính hợp pháp của hồ sơ thì đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất này. Phía bị đơn ông **B**, bà **L** chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà **P** giữ, không có lập văn bản ủy quyền gì. Gia đình ông **B**, bà **L** là người trực tiếp dẫn bà **P** đến khu đất để kiểm tra hiện trạng, vị trí, tứ cận rõ ràng và không có ý kiến gì phản đối. Hiện trạng trên phần đất chuyển nhượng có khoảng 320 cây cao su trồng hơn 10 năm, hai bên đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy **H2** đặt cọc ngày 30/4/2022 và buộc ông **B**, bà **L**, ông **Trọng liên đ** trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng thì ý kiến của ông **L1** là hai bên thương lượng để giải quyết tình cảm với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh P** đối với bị đơn bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố một phần Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/4/2022 giữa bà **Thân Thị Thanh P** với bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** đối với diện tích đất bị Nhà nước thu hồi 1.799,8m² thuộc một phần thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **ấp H (nay là ấp H), xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh** là vô hiệu.

Hủy một phần Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/4/2022 giữa bà **Thân Thị Thanh P** và bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** đối với diện tích đất 1.712,4m² (trong đó QHGT: 557m²) thuộc thửa đất số 109 (thửa đất cũ số 1276), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ số 03) tọa lạc tại **ấp H (nay là ấp H), xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Buộc bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T** có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà **Thân Thị Thanh P** số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Bà **Thân Thị Thanh P** có trách nhiệm giao trả lại cho bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ cấp H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** (bản chính).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/9/2023, bị đơn bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** và ông **Bạch Văn T** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/4/2022 giữa bà **Thân Thị Thanh P** với bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn T** đối với thửa đất số 1276 (thửa đất mới số 109), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ số 03), tọa lạc tại **ấp H (nay là ấp H), xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T** có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà **Thân Thị Thanh P** số tiền 800.000.000 đồng (trong đó, 700.000.000 đồng là số tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng là số tiền hỗ trợ).

Bà **P** có trách nhiệm giao trả lại cho bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, sổ vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L** (bản chính).

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: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** và ông **Bạch Văn T** 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.

[2] Bị đơn ông **Bạch Văn B**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Bạch Văn T2**, ông **Bạch Văn N** và bà **Bạch Thủy N1** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Thân Thị Thanh P** là ông **Quách Mạnh H** với bị đơn bà **Lê Thị L** và ông **Bạch Văn T** đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/4/2022 giữa bà **Thân Thị Thanh P** với bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn T** đối với thửa đất số 1276 (thửa đất mới số 109), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ số 03), tọa lạc tại **ấp H (nay là ấp H), xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T** có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà **Thân Thị Thanh P** số tiền 800.000.000 đồng (trong đó, 700.000.000 đồng là số tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng là số tiền hỗ trợ).

Bà **P** có trách nhiệm giao trả lại cho bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, số vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L** (bản chính).

[4] Xét thấy, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

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

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Tuy nhiên, bị đơn bà **Lê Thị L** và ông **Bạch Văn B** là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bị đơn bà **L**, ông **B** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 300, 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 kháng cáo của bị đơn bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T**.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau.

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/4/2022 giữa bà **Thân Thị Thanh P** với bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn T** đối với thửa đất số 1276 (thửa đất mới số 109), tờ bản đồ số 14 (tờ bản đồ cũ số 03), tọa lạc tại **ấp H (nay là ấp H), xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh**.

Bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B**, ông **Bạch Văn T** có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà **Thân Thị Thanh P** số tiền 800.000.000 đồng (trong đó, 700.000.000 đồng là số tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng là số tiền hỗ trợ).

Bà **P** có trách nhiệm giao trả lại cho bà **Lê Thị L**, ông **Bạch Văn B** một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI061647, số vào sổ H00688/4724/2006/HĐ-CN do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/12/2006 cho hộ bà **Lê Thị L** (bản chính).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **Lê Thị L** và ông **Bạch Văn B** được miễn án phí sơ thẩm.

Ông **Bạch Văn T** phải chịu số tiền 1.666.600 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng) án phí sơ thẩm.

Trả lại cho bà **Thân Thị Thanh P** số tiền 18.615.000 đồng (mười tám triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011519 vào ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Quách Mạnh H** nộp thay).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Lê Thị L** và ông **Bạch Văn B** không phải chịu.

Ông **Bạch Văn T** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009310 ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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, 7a và 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 D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng