

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 382/2024/DS-PT

Ngày 29-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;
Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 29 tháng 7 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 279/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 294/2024/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đồng Thị Hồng T, sinh năm 1990; địa chỉ: số A, tổ A, đường T, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thanh T1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023). Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Trúc M, sinh năm 1983; địa chỉ: số C, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Trúc M: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/8/2023). Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982; địa chỉ: số A, tổ H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/4/2022, bà Đồng Thị Hồng T, ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.948,2m² (thực tế là 01 mẫu 4) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng). Bà T đặt cọc cho ông C, bà M số tiền 250.000.000 đồng. Thỏa thuận ngày 15/5/2022, bà T sẽ đặt cọc lần 2 là 350.000.000 đồng; đến ngày 14/6/2022, ông C, bà M phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà T có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Nếu bên ông C, bà M không hoàn tất thủ tục, giấy tờ liên quan, đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà T, còn bên bà T không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất cọc. Bà M có tham gia thỏa thuận, có ghi tên trong hợp đồng nhưng không ký. Khi chuyển số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, bà T có nhờ một người bạn tên Nguyễn Minh H chuyển số tiền này cho bị đơn. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc thì bà T phát hiện ông C và bà M không phải là chủ sử dụng đất.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/4/2022 giữa bà Đồng Thị Hồng T với ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M để chuyển nhượng phần đất có diện tích 9.948,2m² (thực tế là 01 mẫu 4) thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M liên đới trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M trình bày:

Ngày 15/4/2022, ông C, bà M và bà Đồng Thị Hồng T ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 9.948,2m² thuộc thửa đất số 102, tờ

bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Ngọc T2 đứng tên (ông C có thông báo với phía bà T là phần đất này ông C đã đặt cọc mua của ông T2 ngày 09/4/2022 và có nhu cầu bán lại). Hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 15/4/2022 để ghi nhận nội dung thỏa thuận nêu trên và tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, hợp đồng chỉ có ông C ký kết bên bán, bà T ký kết bên mua ghi đặt cọc thay, ông Nguyễn Văn A ký người làm chứng, nội dung hợp đồng đặt cọc do bà T ghi. Thời điểm này có bà M tham gia thỏa thuận nhưng bà M không tham gia ký mà để ông C ký đại diện. Sau khi nhận cọc ông C đã chuyển lại cho bà T 2% tiền hoa hồng là số tiền 66.000.000 đồng. Bà T ông A xin thêm 10.000.000 đồng nữa nên ông C đã chuyển cho ông A số tiền 10.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 15/5/2022, bên bà T sẽ đặt cọc tiếp số tiền 350.000.000 đồng để trả cho ngân hàng và lấy sổ về công chứng (vì thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở ngân hàng). Đến ngày 14/6/2022 thì ra công chứng hợp đồng và bà T giao số tiền còn lại là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó bà T không xuống tiền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký được là do bên phía nguyên đơn chứ không phải do lỗi của bị đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T2 trình bày:

Ngày 09/4/2022, ông T2, ông C và bà M có ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M phần đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông T2 đứng tên với giá là 2.900.000.000 đồng (hai tỷ chín trăm triệu đồng). Bên bà M đặt cọc cho ông T2 100.000.000 đồng, giấy tờ thủ tục do bên bà M lo, ông T2 chỉ có trách nhiệm ký thủ tục chuyển nhượng khi ông C và bà M cần. Việc ông C và bà M ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Đồng Thị Hồng T thì ông T2 không biết; ông T2 chỉ biết ông C và bà M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đỗ Văn T3 vì ông T2 có đi ký thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T3 theo yêu cầu của ông C và bà M. Ông T2 đã chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cho ông C, bà M và ông T2 cũng đã nhận đầy đủ tiền nên ông T2 xác định không liên quan đến thửa đất nêu trên nữa.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh H trình bày:

Ông Nguyễn Minh H và bà Đồng Thị Hồng T có mối quan hệ quen biết nhau. Ngày 15/4/2022, ông H có đứng ra chuyển tiền đặt cọc giúp cho bà T với số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) đến tài khoản của bà Nguyễn Thị Trúc M. Số tiền này bà T đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Số tiền 250.000.000 đồng này là của bà T và bà T chỉ nhờ ông H chuyển khoản vào số tài khoản của bà M, ông H không liên quan đến giao dịch giữa bà T với ông C, bà M.

5. Người làm chứng ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ông Nguyễn Văn A quen biết bà Đồng Thị Hồng T, ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M thông qua việc làm ăn môi giới bất động sản. Trước ngày 15/4/2022 ông C có nhờ ông A tìm người mua thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá từ 3.600.000.000 đồng đến 3.800.000.000 đồng. Sau khi ông A đăng bán trên mạng xã hội thì bà T chốt giá là 3.300.000.000 đồng, ông A báo giá cho ông C thì ông C đồng ý. Vào ngày 15/4/2022, ông A có chứng kiến việc bà T, ông C và bà M ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Ông A ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng. Giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng, bên bà T đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Ông A đã nhận được số tiền môi giới là 16.500.000 đồng, sau đó ông C có cho ông A thêm số tiền 10.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 15/5/2022, bà T đặt cọc thêm số tiền 350.000.000 đồng, đến ngày 14/6/2022 thì ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T thanh toán số tiền còn lại là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng). Tuy nhiên, sau đó bà T nói diện tích chuyển nhượng không đủ nên không xuống tiền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Đồng Thị Hồng T đối với ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 giữa bà Đồng Thị Hồng T với ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M là vô hiệu.

1.2. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho bà Đồng Thị Hồng T số tiền nhận cọc là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Đồng Thị Hồng T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông C và bà M còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M phải chịu số tiền là 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm ngàn đồng).

2.2. Hoàn trả cho bà Đồng Thị Hồng T số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0009041 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/4/2024 bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 174.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Ngô Thanh T1 (là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn) và ông Phạm Văn C (là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Trúc M) thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.
- Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M tự nguyện liên đới trả cho nguyên đơn bà Đồng Thị Hồng T số tiền cọc là 184.000.000 đồng.
- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M tự nguyện chịu số tiền 9.200.000 đồng.

Các đương sự đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận của các đương sự với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 17/4/2024, bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm là kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên cần phải được công nhận theo Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022 ký kết giữa bà Đồng Thị Hồng T với ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M là vô hiệu.

2.2. Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M tự nguyện liên đới hoàn trả cho bà Đồng Thị Hồng T số tiền cọc là 184.000.000 đồng (một trăm tám mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn C và bà Nguyễn Thị Trúc M tự nguyện liên đới nộp số tiền là 9.200.000 đồng (chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Đồng Thị Hồng T số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009041 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn C, bà Nguyễn Thị Trúc M mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000017 ngày 19/4/2024 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000018 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

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.

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Trúc