

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 549/2024/DS-PT
Ngày 26-9-2024
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 Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng.

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, về việc: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2023), có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2024), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Chị Trần Thị D, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Chị Trần Thị N1, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp G, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Anh Trần Minh N2, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Chị Trần Thị D1, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do gia đình ông B có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nguyên đơn có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên vào ngày 17/6/2021, nguyên đơn bà H cùng với gia đình bị đơn ông B có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần đất có chiều ngang 23m, dài 90m, thuộc thửa đất 393, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá là 2.635.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Vào ngày 17/6/2021, nguyên đơn đã giao số tiền cọc cho gia đình bị đơn ông B là 300.000.000 đồng, đến ngày 17/11/2021 nguyên đơn tiếp tục giao cho gia đình ông B số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Sau đó một thời gian, nguyên đơn không nhớ chính xác ngày nào, nguyên đơn tiếp tục giao thêm cho gia đình ông B số tiền là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã giao cho ông B là 650.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc được viết tại nhà ông B, người viết là chị tên V, là con của người làm chứng Nguyễn Văn H1 viết. Sau khi viết xong thì có ông B, ông H1 và bà H ký tên, lăn tay xác nhận. Ngoài ra còn có bà C là vợ của ông B, các con của ông B với bà C là: Trần Thị Y, Trần Thị D, Trần Thị N1, Trần Minh N2, Trần Thị D1 cùng ký tên, lăn tay xác nhận. Việc vợ và con ông B cùng ký tên, lăn tay tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 là nhằm thể hiện việc đồng ý cùng với ông B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất có chiều ngang khoảng 23m, chiều dài hết đất là 90m thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D.

Ngày 17/6/2021, giữa nguyên đơn và gia đình ông B thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là cứ 1m chiều ngang, chiều dài 90m có giá 115.000.000 đồng/m, sau này đo đạc ra bao nhiêu mét ngang đất thì nhân với số tiền 115.000.000 đồng/mét ngang để tính tiền; đồng thời ông B lo toàn bộ chi phí làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chi phí chuyển đổi mục đích sử

dụng đất đối với phần đất có diện tích 200m² đất thổ cư và chi phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 có ghi “ Bên A (bên bán) cam kết chuyển nhượng cho bên B (bên mua), khi ra công chứng bên B được bán cho người khác” là thể hiện mục đích đặt cọc, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bà H nhằm mục đích bà H nếu tìm được người khác nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông B sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nữa mà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 có ghi rõ, nếu bên A tức bên ông B có sổ hồng trước ngày 17/10 (tức 17/10/2021) thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng sớm, nếu sổ hồng chưa có thì thỏa thuận ra công chứng sau. Tức là nếu đến ngày 17/10/2021, ông B chuẩn bị đủ các điều kiện cần thiết để công chứng hợp đồng thì ông B và bà H sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu đến ngày 17/10/2021 mà ông B chưa có đủ các điều kiện cần thiết để công chứng hợp đồng thì ông B và bà H sẽ tiến hành thỏa thuận lại thời điểm công chứng và địa điểm công chứng. Đến ngày 17/10/2021, phía ông B chưa hoàn tất hồ sơ để hai bên tiến hành công chứng hợp đồng. Cho đến hiện nay, nguyên đơn và gia đình bị đơn không có thỏa thuận lại với nhau về thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về những nội dung tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 để cùng nhau đi đến thống nhất việc ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn cung cấp chứng cứ là bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650000, sổ vào sổ CH 00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B, cập nhật biến động lần cuối vào ngày 23/10/2023, qua các lần biến động, thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 nay là thửa đất số 587 tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.428,1m². Nguyên đơn thừa nhận diện tích đất 23m x 90m thuộc thửa đất 393 được nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc ngày 17/6/2021 là phần còn lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650000, sổ vào sổ CH 00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B và hiện nay là thửa đất số 587 tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại xã T, huyện D. Bị đơn cung cấp chứng cứ là bản vẽ của Thửa đất số 589 (tách từ Thửa 587) có diện tích 832m² (có 100m² đất ONT và 732m² đất CLN) theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 804-2023 ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; bản vẽ thửa đất 590 (tách từ Thửa 587) có diện tích 1.596,1m² (có 100m² đất ONT và 1.483,1m² đất CLN) theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 805-2023 ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D. Diện tích đất được thể hiện tại cả hai bản vẽ trên cộng lại thì chiều ngang của thửa đất (mặt tiền hướng Đông Bắc) chỉ có 22,79m, không đủ 23m chiều ngang theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021; đồng thời tại bản vẽ của Thửa đất số 589 (tách từ thửa 587) có diện tích 832m² (có 100m² đất ONT và 732m² đất CLN) theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 804-2023 ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì cạnh hướng Tây chỉ có 77,91m, không đủ

chiều dài 90m theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021. Vì vậy, với 02 bản vẽ nêu trên đã không đủ diện tích theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021; nguyên đơn không chấp nhận 02 bản vẽ trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày: Do thời gian từ khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc đến nay đã lâu, phía nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bị đơn nữa, đồng thời diện tích đất không đủ và chưa thỏa thuận lại giá đất nên hiện nay phía nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất với ông B nữa với bất kỳ giá chuyển nhượng là như thế nào và lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng là lỗi của ông B. Việc làm của ông B đã trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án.

Nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17/6/2021 đối với phần đất ngang 23m, dài 90 thuộc thửa đất số 393 tờ bản đồ số 12, hiện nay được cập nhật biến động là thửa đất số 587 tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại xã T, huyện D giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2; buộc ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 650.000.000 đồng.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền là 650.000.000 đồng.

Chúng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 07/12/2023, Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 02/5/2024; bản sao Căn cước công dân; bản photo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/6/2021; Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2023; Đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ giao tài liệu chứng cứ ngày 07/12/2023; Đơn yêu cầu Tòa án không hòa giải theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án ngày 07/12/2023; Bản tự khai ngày 07/12/2023.

Bị đơn ông Trần Văn B trình bày:

Ông Trần Văn B không có mối quan hệ gì với nguyên đơn bà H, khi ông B kết tiền kêu bán đất thì qua người giới thiệu (môi giới) ông B mới biết đến bà H. Ông Trần Văn B có mối quan hệ là chồng của bà Lê Thị C, sinh năm 1959, vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1977, đến năm 2003 thì đăng ký kết hôn tại UBND xã T, huyện D. Ông B và bà H có tất cả 05 người con, cụ thể: Trần Thị Y, sinh năm 1987; Trần Thị D, sinh năm 1984; Trần Thị N1, sinh năm 1982; Trần Minh N2, sinh năm 1989; Trần Thị D1, sinh năm 1980. Ngoài ra ông B và bà H không còn có người con riêng nào khác.

Tháng 6/2021, gia đình gặp khó khăn nên ông Trần Văn B có kêu bán đất để có tiền trang trải cuộc sống. Thông qua người giới thiệu, ông B có biết bà H và hai bên có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Ông B cùng vợ là bà C và các con là thành viên trong gia đình đồng ý chuyển

nhượng cho bà Nguyễn Thị H phần đất có chiều ngang khoảng 23m, chiều dài hết đất là 90m thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D. Thửa đất trên có nguồn gốc do ông B và bà C khai phá mà có. Đến năm 2010, hộ gia đình ông B được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650000, sổ vào sổ CH 00094 ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B đối với thửa đất 393, tờ bản đồ số 12 với diện tích 1.810m² và thửa đất số 714, tờ bản đồ số 21 với diện tích 1.602m². Qua nhiều lần biến động, hiện nay thửa đất số 393 là thửa đất số 587 tờ bản đồ số 12 có diện tích 2.428,1m² và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận biến động vào ngày 23/10/2023.

Ngày 17/6/2021, giữa gia đình bị đơn ông B và bà H thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cứ 1m chiều ngang, chiều dài 90m có giá 115.000.000 đồng/m, sau này đo đạc ra bao nhiêu mét ngang đất thì nhân với số tiền 115.000.000 đồng/m ngang để tính tiền; đồng thời ông B lo toàn bộ chi phí làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 200m² đất thổ cư và chi phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự việc được thể hiện tại “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17/6/2021, hợp đồng được phía bà H lập tại nhà của ông B thuộc ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và có bị đơn ông B, bà H, bà C, ông Nguyễn Văn H1 là người làm chứng ký tên, lăn tay xác nhận. Ngoài ra còn có các con của ông B là: Trần Thị Y, Trần Thị D, Trần Thị N1, Trần Minh N2, Trần Thị D1 cùng ký tên, lăn tay xác nhận.

Việc bà C cùng với các con Trần Thị N1, Trần Thị Y, Trần Thị D, Trần Thị D1 và Trần Minh N2 cùng ký tên, lăn tay xác nhận trên hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 là nhằm mục đích đồng ý với việc ông Trần Văn B nhận tiền đặt cọc và sẽ thực hiện việc ký chuyển nhượng phần đất có chiều ngang khoảng 23m, chiều dài hết đất là 90m có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D cho bà Nguyễn Thị H.

Do giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc phần đất mà gia đình ông B chuyển nhượng cho bà H có chiều ngang 23m, chiều dài 90m phải có 200m² đất thổ cư và phải được tách làm 02 nền (02 thửa đất) nên ông B đã tiến hành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm sang đất thổ cư và tiến hành hợp thửa đất để cho đủ diện tích đất, loại đất để chuyển nhượng cho phía bà H, cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ CH00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B gồm thửa đất số 393 tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 714 tờ bản đồ số 21. Hai thửa đất 393 và 714 có vị trí sát nhau nhưng ở hai tờ bản đồ khác nhau và có cùng địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 393 tờ bản đồ số 12 trước đây bị đơn có chuyển nhượng cho bà Trần Thị L1 vào năm 2017 nên diện tích còn lại là 855,6m² và thuộc thửa đất mới là 449.

Năm 2022, bị đơn có thực hiện biến động đối với thửa đất 449, cụ thể: Thửa đất 449 thay đổi diện tích từ 855,6m² đất LUK thành 1.009,9m² LUK theo kết quả đo đạc ngày 08/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; thửa đất 449 được gia hạn thời hạn sử dụng đất đến tháng 12/2067.

Thửa đất số 776 được tách từ thửa 714 tờ bản đồ 21 thay đổi diện tích 1.465,9m² đất LUK thành 1.418,2m² đất LUK do đo đạc ngày 08/7/2021. Thửa 776 tờ bản đồ 21 được gia hạn sử dụng đất, tiếp tục sử dụng đất đến tháng 12/2067.

Ngày 03/6/2022, bị đơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa (LUK) thành đất cây lâu năm (CLN) đối với thửa đất số 776 và thửa đất 449.

Ngày 27/7/2023, bị đơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất ở nông thôn (ONT) với diện tích 200m².

Ngày 23/10/2023, bị đơn được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D xác nhận việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất, cụ thể là thay đổi thửa đất 776, tờ bản đồ số 21 thành thửa đất 586, tờ bản đồ số 12 (để hợp với thửa đất số 449 tờ bản đồ số 12) theo hồ sơ số H09.37.231023-2453. Hợp các thửa đất số 449 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 586 tờ bản đồ số 12 thành thửa đất số 587 tờ bản đồ số 12. Diện tích thửa đất là 2.428,1m², có 200m² đất thổ cư ONT, 2.228,1m² CLN theo hồ sơ số H09.37.231023-2453.

Từ thửa đất 587 tờ bản đồ số 12, bị đơn đã tiến hành đo đạc đất để có bản vẽ nhằm có điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, cụ thể: Thửa đất số 589 có diện tích 832m² (có 100m² đất ONT và 732m² đất CLN) theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 804-2023 ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; thửa đất 590 có diện tích 1596,1m² (có 100m² đất ONT và 1483,1m² đất CLN) theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 805-2023 ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Như vậy, bị đơn ông B đã hoàn tất mọi thủ tục về diện tích đất, loại đất để tiến tới sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H theo quy định. Bị đơn xác định phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho bà H (chiều ngang đất 23m, chiều dài đất 90m) tại hợp đồng đặt cọc có ghi là thửa đất 393 là phần còn lại tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B và hiện nay thuộc thửa đất mới là 587 tờ bản đồ số 12 có diện tích 2428,1m² tại ấp C, xã T, huyện D.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 có ghi “Bên bán (Bên A) cam kết chuyển nhượng cho bên mua (Bên B), khi ra công chứng bên B được bán cho người khác”. Nội dung trên là thể hiện mục đích đặt cọc, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ phía bà H nhằm mục đích “lướt sóng” tức

là bà H nếu tìm được người khác nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông B sẽ không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H nữa mà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 có ghi rõ, nếu bên A tức bên ông B có sổ hồng (bản vẽ) trước ngày 17/10 (tức 17/10/2021) thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng sớm, nếu sổ hồng chưa có thì thỏa thuận ra công chứng sau. Tức là nếu đến ngày 17/10/2021, ông B chuẩn bị đủ các điều kiện cần thiết để công chứng hợp đồng thì ông B và bà H sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu đến ngày 17/10/2021 mà ông B chưa có đủ các điều kiện cần thiết để công chứng hợp đồng thì ông B và bà H sẽ tiến hành thỏa thuận lại thời điểm công chứng.

Tại mục Cam kết hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 có ghi: Hai bên thỏa thuận nếu bên A (ông B) không thực hiện nội dung cam kết trên hoặc có sự tranh chấp về lô đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc của bên B và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền cho bên A. Nếu đến ngày nêu trên mà bên B không thanh toán cho bên A thì bên B sẽ chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Từ ngày 17/6/2021, ông B đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966 có địa chỉ tại ấp B, xã A, huyện D để thực hiện thủ tục liên hệ với cơ quan Nhà nước để tiến hành xin chuyển mục đích sử dụng đất, định vị vị trí thổ cư, trích lục trích đo thửa đất ... đối với thửa đất số 449, 776 tờ bản đồ 12, 21 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B. Ngày 23/11/2023, bị đơn đã xin xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất mới 589, 590 tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D để nhằm mục đích ký chuyển nhượng cho bà H. Bị đơn có thông báo cho nguyên đơn về việc đã hoàn tất hồ sơ (ra bản vẽ, chuyển đổi mục đích sử dụng đất) để hai bên cùng thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn từ chối thực hiện hợp đồng. Bị đơn có đưa ra ý kiến đề thỏa thuận với bà H là nếu bà H không có tiền để nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất 589, 590 tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại ấp C, xã T, huyện D thì có thể nhận chuyển nhượng một trong hai thửa; số tiền 650.000.000 đồng mà nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn sẽ được các bên cân trừ với nhau và bị đơn sẽ bớt cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng, tuy nhiên bà H không đồng ý với ý kiến thỏa thuận của ông B. Đến thời điểm hiện nay, nguyên đơn không chịu thỏa thuận với bị đơn về thời điểm công chứng hợp đồng, địa điểm công chứng hợp đồng và không thỏa thuận lại với bị đơn về giá đất chuyển nhượng.

Ông B và bà C đã thừa nhận đã nhận của bà H tổng số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Cụ thể từng lần như sau: ngày 17/6/2021, ông B và bà C nhận số tiền 300.000.000 đồng; ngày 17/11/2021 ông B và bà C nhận số tiền 200.000.000 đồng; sau này bà H có đưa thêm cho ông B và bà C số tiền là 150.000.000 đồng (không nhớ rõ ngày, tháng, năm).

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Mục đích bà H đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B là nhằm “lướt sóng” bán đất nền kiếm lời. Nay giá đất hạ xuống thì bà H không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, do đó bà H phải chịu mất số tiền đặt cọc mà trước đó đã đặt cọc cho ông B là 650.000.000 đồng và số tiền trên thuộc về ông B.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Bản tự khai ghi ngày 08/3/2024 của ông Nguyễn Văn N; bản photo Đơn xin xác nhận tình trạng đất ngày 23/11/2023 của ông Trần Văn B; bản sao giấy chứng nhận đăng ký kết hôn; 01 bản photo Giấy ủy quyền ngày 17/6/2021 của ông Trần Văn B (ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M). Hợp đồng ủy quyền ngày 03/01/2024; Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 804-2023 và số 805-2023 cùng ngày 21/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc đối với thửa đất số 589, 59 tờ bản đồ số 12; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650000, số vào sổ CH00094 được UBND huyện D cấp ngày 06/4/2010, cập nhật biến động lần cuối ngày 23/10/2023; bản photo hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Y trình bày:

Bà C có mối quan hệ là vợ của ông B. Chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 là con của ông B và bà C. Chị Y thừa nhận việc có ký tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021, mục đích và lý do là đồng ý với việc ông B thỏa thuận nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Chị Y đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa nguyên đơn bà H với ông B, bà C, chị D, chị Y, chị D1, chị N1 và anh N2; không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc ông B, bà C, chị D, chị Y, chị D1, chị N1 và anh N2 phải trả lại tiền đặt cọc với số tiền 650.000.000 đồng. Bà H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì phải mất số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng và số tiền trên thuộc về ông Trần Văn B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, chị Trần Thị N1, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị D, anh Trần Minh N2 trình bày:

Bà C có mối quan hệ là vợ của ông B; chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 là con của ông B và bà C. Bà C, chị D, chị D1, chị N1 và anh N2 thừa nhận việc có ký tên, lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021, mục đích và lý do là đồng ý với việc ông B thỏa thuận nhận tiền đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Bà C, chị D, chị D1, chị N1 và anh N2 đồng ý với yêu cầu của bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa nguyên đơn bà H với ông B, bà C, chị D, chị Y, chị D1, chị N1 và anh N2; không đồng ý với yêu cầu của bà H về việc ông B, bà C, chị D, chị Y, chị D1, chị N1 và anh N2 phải trả lại tiền đặt cọc với số tiền 650.000.000 đồng và chịu phạt cọc với số tiền 650.000.000 đồng.

Bà H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa thì phải mất số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng và số tiền trên thuộc về ông Trần Văn B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Trần Văn B cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2.

1.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Ông Trần Văn B được quyền sở hữu số tiền 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 có trách nhiệm thanh toán số vi phạm hợp đồng là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên trong đó có thỏa thuận phần đất nhận chuyển nhượng có chiều sâu 90m, chiều ngang cứ 01mét, dài 90m để tính tiền; ông B có nghĩa vụ tách thành 02 thửa đất, chuyển đổi mục đích đất ở mỗi thửa 100m². Ông B thực hiện xong các công việc trên thì bà H cho rằng chiều dài thửa đất thiếu, tuy nhiên trên bản vẽ khu đất thể hiện chiều dài hơn 90m; trong 02 thửa đất có 01 thửa bị khuyết chiều sâu nhưng tính diện tích m² thì nhiều hơn tính mét ngang; khi bà H đến đặt cọc nhận chuyển nhượng đã được tiếp xúc giấy chứng nhận, xem trực tiếp thửa đất đã có hiện trạng như vậy, sau khi ông B tách thành 02 thửa đất và chấp nhận chuyển nhượng cho bà H thửa đất không bị khuyết cạnh, giảm tiền nhưng bà H vẫn từ chối nhận chuyển

nhượng. Do đó, lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của bà H nên tiền cọc của bà H thuộc quyền sử dụng của ông B là có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 17/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 đối với phần đất ngang 23m, dài 90m thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương; buộc ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 650.000.000 đồng và chịu phạt vi phạm hợp đồng số tiền cọc là 650.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 về việc phạt vi phạm hợp đồng là 650.000.000 đồng; các đương sự thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17/6/2021 ký giữa nguyên đơn với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu trên và hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 theo thỏa thuận của các đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày không kháng cáo các phần trên nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền cọc.

[4] Các bên đương sự thừa nhận ngày 17/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Trần Văn B, bà Lê Thị C, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Minh N2 tự nguyện ký kết “Hợp đồng đặt cọc” nhằm mục đích chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 23m, chiều dài 90m thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 650000, số vào sổ CH00094 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 06/4/2010 cho hộ ông Trần Văn B; số tiền bà H đặt cọc cho ông B là 650.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện, không cần phải chứng minh theo quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo yêu cầu trả lại tiền đặt cọc của nguyên đơn, thấy rằng:

[6] Hộ gia đình ông B (gồm ông B (chồng), bà Lê Thị C (vợ), các con là chị Trần Thị D, chị Trần Thị Y, chị Trần Thị D1, chị Trần Thị N1 và anh Trần

Minh N2) được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 650000, số vào sổ CH00094 thửa đất số 393 và thửa 714, tờ bản đồ số 12, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[7] Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông B thể hiện thửa đất 393 có hướng Bắc giáp với đường giao thông nông thôn, còn thửa đất 714 giáp phía sau thửa 393; chiều dài thửa 393 và thửa 714 cộng lại là 94,60m; chiều dài bề ngang thửa 393 là 35,30m.

[8] Trên cơ sở số đo các cạnh thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ngày 17/6/2021, bà H với gia đình ông B lập hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 23m, chiều dài 90m thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 12 nêu trên. Hợp đồng đặt cọc được toàn bộ thành viên hộ gia đình ông B ký tên, in dấu vân tay xác nhận vào trang cuối của hợp đồng thể hiện sự đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia tự nguyện, có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa các bên tuân theo quy định tại các Điều 116, 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

[9] Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc và sự thừa nhận của các bên đương sự thể hiện: diện tích đất chuyển nhượng ngang 23m, dài 90m (tương đương 2.070m²), giá chuyển nhượng 1m ngang dài 90m là 115.000.000 đồng, khi đo đạc ra bao nhiêu mét ngang đất thì nhân với số tiền 115.000.000 đồng để tính tiền; bên bán là ông B lo toàn bộ chi phí làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất 200m² đất thổ cư và chi phí công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu bên A bên ông B có sổ hồng (đổi sổ) trước ngày 17/10 (17/10/2021) thì hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng sớm, nếu sổ hồng chưa có thì thỏa thuận ra công chứng sau; khi ra công chứng, phía bà H được bán cho người khác... Tại mục cam kết hai bên có ghi: hai bên thỏa thuận nếu bên A (ông B) không thực hiện nội dung cam kết trên hoặc có sự tranh chấp về lô đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc của bên B và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bên B có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền cho bên A. Nếu đến ngày nêu trên mà bên B không thanh toán cho bên A thì bên B sẽ chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra, theo yêu cầu của bà H thì bị đơn tách phần đất nhận chuyển nhượng thành 02 thửa và chuyển mục đích sử dụng đất ở 100m² cho mỗi thửa.

[10] Tòa án nhận thấy để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H thì ông B đã thực hiện công việc như sau:

[10.1] Thửa 393 đổi thành thửa 449;

[10.2] Thửa 714 đổi thành thửa 586.

[11] Ngày 27/7/2023 ông B chuyển mục đích sử dụng đất ở 200m² tại thửa 449 (thửa cũ 393).

[12] Ngày 23/10/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D hợp các thửa đất 449 với thửa 586 thành thửa 587 (trong đó có 200m² đất ở).

[13] Ngày 21/11/2023, thửa đất 587 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D tách thành 02 thửa là 589 và 590 đúng với yêu cầu của bà H. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 590 thể hiện bề ngang là 12,76m (giáp đường) chiều dài (sâu) 92,61m, bề ngang đối diện 17,61m; còn thửa đất 589 thể hiện bề ngang là 10,01m (giáp đường) chiều dài 92,61m, bề ngang đối diện 5,08m + 3,25m, mỗi thửa đất có 100m² đất ở.

[14] Ngày 23/11/2023, bị đơn ông B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất 587 đã tách thành thửa 589 và 590 đủ điều kiện để chuyển nhượng.

[15] Như vậy, ông B đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đặt cọc ngày 17/6/2021, giữa bà H và gia đình ông B.

[16] Sau khi thực hiện xong các thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất theo yêu cầu của bà H nhưng bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bà H cho rằng phần đất đặt cọc giữa hai bên sau khi bị đơn tiến hành đo đạc có chiều ngang và chiều dài không đủ như thỏa thuận ngày 17/6/2021.

[17] Tòa án thấy rằng, tại thời điểm ngày 17/6/2021 ký hợp đồng đặt cọc) thì bà H đã tiếp cận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 650000, sổ vào sổ CH00094 thửa đất số 393 và thửa 714 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ gia đình ông B, trên sơ đồ thửa đất 393 và thửa 714 cộng lại có chiều dài là 94,60m; chiều dài bề ngang thửa 393 là 35,30m. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng cho bà H có bề ngang là 22,77m (thỏa thuận 23m), chiều dài 92,61m (thỏa thuận 90m) là không ảnh hưởng đến diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Nguyên đơn trình bày phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có chiều dài 77,91m là không đúng với chứng cứ tại hồ sơ.

[18] Nguyên đơn cũng cho rằng do chiều ngang không đủ nên từ chối việc giao kết hợp đồng. Tòa án nhận thấy, tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận “sau này ra sổ hồng bao nhiêu mét tính tiền bao nhiêu mét ngang”, thỏa thuận này chứng minh rằng khi ông B được cấp sổ mới để chuyển nhượng cho bà H thì đo đất để tính tiền theo mét ngang, chứ không tính theo mét vuông. Như vậy, thỏa thuận của các bên không bắt buộc chiều ngang phần đất phải đủ 23m.

[19] Mặc dù phần đất ông B nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H đủ điều kiện theo thỏa thuận, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng bà H từ chối tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên, ông B vẫn có thiện chí giảm cho bà H số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng hoặc nếu nguyên đơn không có tiền để nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất 589, 590 thì có thể nhận chuyển nhượng một trong hai thửa, tuy nhiên bà H không đồng ý.

[20] Như vậy, có căn cứ chứng minh bà H là người đã từ chối tiếp tục thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng đất của hộ ông B. Căn cứ thỏa thuận tại

“Hợp đồng đặt cọc” nếu bà H không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì số tiền đã đặt cọc của bà H thuộc quyền sở hữu của ông B. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định số tiền bà H đặt cọc thuộc quyền sở hữu của ông B là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Do đó, kháng cáo của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

[21] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[22] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng.

[23] Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng tại các Biên lai số 0000256 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Tài