

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 39/DS-PT  
Ngày: 25/3/2021  
V/v “T/c HĐ đặt cọc CNQSDĐ”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Quang

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Châu  
Ông Trần Minh Bắc

***Thư ký ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:*** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24, 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2021/QĐ-PT ngày 20-01-2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 32/TB-TA ngày 01-3-2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Hải S, sinh năm 1977 (có mặt); bà Đào Thị T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông S bà T ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: 24C/29, khu phố D, phường E, thị xã F, tỉnh Bình Dương.

**2. Bị đơn:** Ông Bùi Thanh C1, sinh năm 1951 (có mặt); bà Trần Thị Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư H, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông C1 bà Đ ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Vũ Đắc H, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: 25 đường G, phường K, thành phố L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1 Bà Nguyễn Ngọc Như X, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư H, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Bà X ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Vũ Hữu Thiên Â, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: C11.09 lô C, chung cư M, phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 (vắng mặt); bà Võ Thị Chúc L, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư H, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông T bà L ủy quyền tham gia tố tụng cho: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: 24C/29, khu phố D, phường E, thị xã F, tỉnh Bình Dương.

### **4. Người làm chứng:** Bà Diệp Thị A, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: khu dân cư H, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**5. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Bùi Thanh C, bà Trần Thị Đ và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Như X.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn vợ chồng ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn C trình bày trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Đầu tháng 3-2018, qua sự giới thiệu của bà Diệp Thị A, vợ chồng ông S bà T biết vợ chồng ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng một số thửa đất, nên vợ chồng ông S bà T cùng các ông bà: Nguyễn Văn T, Võ Thị Chúc L; Trần Phước K, Nguyễn Thị T1; Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Thị C2; Văn Công Hoàng V, Trần Thị Bích L1; Trần Minh P1; Hỷ Ngọc E; Huỳnh Ngọc N; Hỷ Ngọc C3; Bùi Thị T2 đã cùng nhau thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 15, 17, 28, 29 tờ bản đồ số 19; thửa đất số 05, tờ bản đồ số 45; thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30 tại huyện C và thống nhất cử ông T, ông S làm đại diện để thương lượng giá cả, đặt cọc và làm hợp đồng nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật với ông C1 bà Đ. Người đại diện đứng tên trong hợp đồng nhận chuyển nhượng là ông S, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (ông T bà L và ông S bà T mỗi bên bỏ ra 500.000.000đ).

Chiều ngày 10-3-2018, tại nhà ông C1 bà Đ gồm có: bên nhận chuyển nhượng là ông T ông S, bên chuyển nhượng ông C1 bà Đ và người môi giới là bà A cùng thống nhất chuyển nhượng các thửa đất sau:

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.376m<sup>2</sup> (trong đó có 300m<sup>2</sup> ONT và 4.076m<sup>2</sup> CLN);

Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 19, diện tích 199m<sup>2</sup> đất ao hồ;

Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 19, diện tích 517m<sup>2</sup> đất ao hồ;

Thửa đất số 29, tờ bản đồ số 19, diện tích 256m<sup>2</sup> đất ao hồ.

Các thửa đất trên được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 ngày 24-05-2001;

Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 45, diện tích 1.611m<sup>2</sup> được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414111 ngày 01-12-2015;

Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 30, diện tích 1251m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Đ với ông Bùi Thanh C1 được chứng thực ngày 18-6-1997 (chưa được cấp giấy chứng nhận).

Giá chuyển nhượng là 7.100.000.000đ, tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, thanh toán hai lần.

Lần thứ nhất: Chiều ngày 10-3-2018, ông T giao số tiền đặt cọc 500 triệu đồng cho ông C1 bà Đ tại nhà ông C1 bà Đ, ông C1 đã viết tay giấy biên nhận tiền với nội dung đã nhận 500 triệu đồng tiền cọc để chuyển nhượng các thửa đất trên, người giao là ông Thanh, người nhận là ông C1. Đồng thời, ông C1 bà Đ và ông T ông S thống nhất giao ông T soạn thảo hợp đồng đặt cọc, bên nhận chuyển nhượng do ông S đại diện đứng tên, ông C1 đồng ý ghi phạt cọc 10 lần đến 20 lần.

Lần thứ hai: Chiều ngày 15-3-2018, tại nhà bà A gồm có bên đặt cọc ông S ông T, bên nhận cọc ông C1 bà Đ, người làm chứng bà A. Ông S giao số tiền đặt cọc 500 triệu đồng cho bà Đ, sau đó các bên cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Ông C1 giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 cho ông S và các bên thống nhất xé bỏ giấy biên nhận tiền viết tay lần thứ nhất.

Sau đó, ông S lập các giấy tờ xin gia hạn thời hạn sử dụng đất để ông C1 ký. Ngày 28-3-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã gia hạn thời hạn sử dụng đến tháng 12-2063 đối với các thửa đất số 17, 18, 29, tờ bản đồ số 19 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 do UBND huyện C cấp ngày 24-05-2001.

Đến thời hạn ghi trong hợp đồng, ông S với ông C1, bà Đ đến Phòng Tư pháp huyện C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Phòng Tư pháp đã từ chối chứng thực vì bà Nguyễn Ngọc Như X có đơn đề nghị ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do đất chuyển nhượng là đất của hộ gia đình, bà X không biết việc ông C1 bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có mặt khi ông C1 bà Đ nhận tiền đặt cọc. Thời điểm này, giá đất lên cao từng ngày, nên phía ông C1 bà Đ không tiếp tục chuyển nhượng đất cho nhóm ông S. Ông S và những người góp vốn liên hệ với gia đình ông C1 bà Đ để thỏa thuận lại giá chuyển nhượng và đồng ý tăng thêm 03 tỷ đồng nhưng ông C1 bà Đ không đồng ý chuyển nhượng, nên ông S khởi kiện ông C1 bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Trường hợp ông C1 bà Đ không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì phải hoàn trả cho nguyên đơn và những người đã góp vốn số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000đ và số tiền phạt cọc là 10.000.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018;

Xác minh làm rõ các thửa đất đã chuyển nhượng là tài sản riêng của vợ chồng

ông C1 bà Đ hay tài sản chung của hộ gia đình ông C1 trong đó có bà X. Từ đó hủy biện pháp ngăn chặn của Phòng Tư pháp huyện C.

***Bị đơn ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Hữu Thiên Á trình bày:***

Do có nhu cầu chuyển nhượng một số thửa đất, nên ông C1 bà Đ nhờ bà Diệp Thị A tìm người có nhu cầu để chuyển nhượng các thửa đất trên. Ông C1 bà Đ thống nhất giá chuyển nhượng các thửa đất trên với bà A là 7.100.000.000đ và giao bản phô tô các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà A và hứa chi hoa hồng cho bà A 300.000.000đ nếu giao dịch thành công, số tiền này bà A nhận ngay sau khi bên nhận chuyển nhượng giao tiền đặt cọc.

Qua sự giới thiệu của bà A, ông S bà T, ông T bà L, ông K bà T1, ông P bà C2, ông V bà L1, ông P1, bà E, ông N, bà C3, bà T2 thống nhất nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của ông C1 bà Đ với giá 7.100.000.000đ và đặt cọc 1.000.000.000đ.

Chiều ngày 10-3-2018, tại nhà ông C1 bà Đ gồm có bên nhận chuyển nhượng ông T, ông S, bên chuyển nhượng ông C1 bà Đ và người môi giới bà A. Ông T giao cho bà Đ số tiền đặt cọc 500.000.000đ (lần thứ nhất). Ông C1 viết tay giấy biên nhận số tiền này và thỏa thuận phạt cọc gấp đôi. Sau đó ông C1 bảo ông T và ông S về thảo hợp đồng đặt cọc.

Ngày 15-3-2018, ông C1 bà Đ đến nhà bà A ký hợp đồng đặt cọc với ông S. Sau khi hai bên ký xong, ông C1 yêu cầu ông T đưa giấy viết tay nhận cọc lần đầu để xé bỏ nhưng ông T không đồng ý. Ông C1 đi về, còn bà Đ ở lại nhà bà A, việc bà Đ đã nhận số tiền cọc 500.000.000đ còn lại từ ông S hay chưa, ông C1 không biết.

Một thời gian sau, các bên đến Phòng Tư pháp huyện C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Phòng Tư pháp huyện C từ chối vì có đơn yêu cầu ngăn chặn của bà X. Vì vậy, các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C1 trình bày do tin tưởng bà A, nên ông ký tên vào hợp đồng đặt cọc mà không đọc kỹ nội dung. Khoảng 01 tháng sau, ông C1 đọc hợp đồng đặt cọc mới biết tiền phạt cọc gấp 10 lần. Ông C1 khẳng định ông không nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ của ông S theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018. Ông chỉ nhận tiền đặt cọc 500.000.000đ của ông T và viết tay giấy biên nhận số tiền đặt cọc trên, ông T là người giữ giấy biên nhận trên nên ông C1 không cung cấp cho Tòa án được. Việc ông C1 bà Đ ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018 mà không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình là trái quy định pháp luật. Mặt khác, thời hạn sử dụng các thửa đất số 17, 18, 29, tờ bản đồ số 19 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 do UBND huyện C cấp ngày 24-5-2001 đã hết và thửa đất số 02, tờ bản đồ 30, diện tích 984m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không đủ điều kiện chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018 vô hiệu do trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:***

**- Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Chúc L, ông Trần Phước K, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Thị C2, ông Trần Minh P1, bà Hỷ Ngọc C3, bà Hỷ Ngọc E, ông Huỳnh Ngọc N, ông Văn Công Hoàng V, bà Trần Thị Bích L1, bà Bùi Thị T2 và ông Lê Văn C là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất để làm nhà ở sinh sống lâu dài trên địa bàn huyện C nên các ông bà cùng thống nhất góp vốn để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của ông C1 bà Đ với giá 7.100.000.000đ theo Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-3-2018 và cùng thống nhất những nội dung sau: cử ông S, ông T là người đại diện cho các ông bà thực hiện việc đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông T, ông S mỗi người bỏ ra 500.000.000đ để đặt cọc cho ông C1 bà Đ trước, sau đó khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, các ông bà sẽ giao số tiền như đã thỏa thuận cho ông T ông S. Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Bà Nguyễn Ngọc Như X trình bày:**

Bà X là con riêng của bà Đ, có tên trong hộ gia đình ông C1 bà Đ từ năm 1995 đến nay. Bà Xuân không biết việc ông C1 bà Đ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S bà T, vì thời điểm ký hợp đồng bà X đang đi học trong đất liền. Đến cuối tháng 4-2018, bà X mới biết và làm đơn ngăn chặn gửi Phòng Tư pháp huyện C, vì trước đây ông C1 bà Đ có hứa cho bà X 2000m<sup>2</sup> đất nhưng chưa thực hiện.

Ngày 05-12-2018, bà X có Đơn yêu cầu độc và ngày 04-01-2019 có Đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018 giữa ông C1 bà Đ với ông S vô hiệu và giải quyết hậu quả đối với giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật. Đến ngày ngày 04-7-2019, bà X có Đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập và được các đương sự thống nhất. Bà X không có yêu cầu gì thêm.

**Người làm chứng bà Diệp Thị A trình bày:**

Bà Đ ông C1 là bạn bè thân thiết với bà A, nên nhờ bà A tìm người mua để chuyển nhượng các thửa đất nêu trên. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 7.100.000.000đ. Chi phí môi giới bà A được hưởng là 300.000.000đ và được lấy ngay sau khi bên bán nhận tiền cọc. Bà A nhận lời, sau đó đã giới thiệu nhóm ông S, ông T là những người có nhu cầu mua đất và các bên đã đạt được thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất trên theo giá ông C1 bà A đã thống nhất từ trước và số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, chia làm hai lần.

Lần thứ nhất: Chiều ngày 10-3-2018 bà A, ông T đến nhà ông C1 bà Đ, trong lúc ngồi chờ ông S, ông C1 cùng ông T viết tay giấy biên nhận tiền cọc với nội dung: ông C1 đã nhận 500.000.000đ tiền đặt cọc, người giao là ông T, người nhận là ông C1 và ký tên. Sau đó ông S đến, thì ông T đưa 500.000.000đ cho bà Đ nhận. Khi bà Đ đang đếm tiền thì bà X đi làm về cũng vào giúp bà Đ đếm tiền. Sau đó, ông C1 bà Đ trả cho bà A tiền hoa hồng 200.000.000đ, bà A đã nhận đủ số tiền này.

Lần thứ hai: Chiều ngày 15-3-2018 tại nhà bà A gồm có: ông C1 bà Đ, ông S, ông T và bà A. Ông S là người giao số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc còn lại cho bà Đ. Sau khi nhận số tiền cọc trên bà Đ giao cho bà A tiền hoa hồng còn lại 100.000.000đ. Sau đó các bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018, ông C1 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 do UBND huyện C cấp ngày 24-5-2001 cho ông S rồi ra về trước, còn bà Đ tiếp tục ở lại nhà bà A ăn nhậu.

Bà A khẳng định ông C1 bà Đ đã nhận đủ tiền đặt cọc 1.000.000.000đ từ ông S, bà A đã nhận đủ số tiền hoa hồng 300.000.000đ từ ông C1 bà Đ và hợp đồng ghi phạt cọc 10 lần hoặc 20 lần là đúng với ý chí nguyện vọng của ông C1 bà Đ, vì chính ông C1 là người đề nghị phạt cọc 10 lần hoặc 20 lần.

Bà A thừa nhận tiếng nói trong đoạn băng ghi âm mà ông C1 giao cho Tòa án tại phiên tòa sơ thẩm là của bà, việc bà A bảo người mua là một bà ở trong đất liền nhằm mục đích hối thúc ông C1 ký cho xong hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên. Bà A cũng thừa nhận nếu có người mua với giá cao hơn thì bà sẵn sàng giới thiệu cho nhóm ông S, ông T bán để kiếm lời.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23-9-2020, Tòa án nhân dân huyện C căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39; điểm c Khoản 1 Điều 217; Khoản 3 Điều 218; Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; và Điều 117, Điều 328 Bộ Luật Dân sự và Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2018 tuyên xử:**

Chấp nhận phần lớn các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hải S và bà Đào Thị T, cụ thể:

- Buộc ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ phải trả cho ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*);

- Buộc ông C1 bà Đ phải trả cho ông S bà T số tiền phạt cọc là 9.456.327.000đ (*Chín tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng*).

Tổng số tiền ông C1 bà Đ phải trả cho ông S bà T là 10.456.327.000đ (*Mười tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng*).

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-3-2018 giữa ông C1 bà Đ với ông S bà T chấm dứt hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 23-9-2020);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 do UBND huyện C cấp ngày 24-5-2001, trả lại cho ông C1 bà Đ;

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi xuất chậm trả quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án dân sự theo quy định.

**Ngày 01-10-2020, bà X kháng cáo bản án sơ thẩm** với nội dung: Không đồng ý nhận định của án sơ thẩm cho rằng bà X phải biết ông C1 bà Đ có giao dịch và nhận tiền cọc chuyển nhượng đất; đất chuyển nhượng được cấp cho hộ nhưng bà X và bà D không có thỏa thuận và ký trong hợp đồng đặt cọc nên bà X có đơn ngăn

chặn là đúng quy định của pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng về thành phần những người tiến hành tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Ngày 07-10-2020, ông C1 bà Đ có đơn kháng cáo** toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-3-2018 giữa ông C1 bà Đ với ông S bà T vì lý do không chuyển nhượng được đất là do Phòng Tư pháp không chứng thực. Do đó ông C1 bà Đ không phải trả cho ông S bà T số tiền 10.456.327.000đ. Ông C1 bà Đ xác nhận có nhận tiền cọc 500.000.000đ từ ông T nên đồng ý trả lại số tiền này cho ông T.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T và vợ chồng ông T bà L) xác định việc tranh chấp giữa vợ chồng ông S bà T với vợ chồng ông C1 bà Đ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên việc hùn tiền nhận chuyển nhượng đất theo “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15-3-2018 giữa các thành viên tham gia cổ phần cùng ông S nhận chuyển nhượng đất (theo hợp đồng đặt cọc cùng ngày 15-3-2018) là chưa thực hiện, do đó quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm đã xác định các ông bà: Trần Phước K, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Thị C2, Trần Minh P1, Hỷ Ngọc C3, Hỷ Ngọc E, Huỳnh Ngọc N, Văn Công Hoàng V, Trần Thị Bích L1, Bùi Thị T2 không có quyền lợi gì liên quan nên không phải là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Ông A (đại diện theo ủy quyền của bà X) trình bày và cung cấp thêm chứng cứ mới thể hiện tại thời điểm đặt cọc ngày 15-3-2018 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 đã được tách ra thêm 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 270517; BH 270518; BH 270519 cùng ngày 13-01-2016 và điều cấp cho hộ ông C1 nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 không còn đầy đủ giá trị là đối tượng chuyển nhượng đất.

- Ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T và vợ chồng ông T bà L) cùng với ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà Đ) cùng thừa nhận đối tượng của Hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2018 là diện tích đất thuộc các thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 ngày 24/05/2001; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 414111 ngày 01/12/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn Đ chuyển nhượng cho ông Bùi Thanh C1 được chứng thực ngày 18/6/1997.

- Ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T và vợ chồng ông T bà L) trình bày khi thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất thì ông S có biết các thửa đất chuyển nhượng là điều cấp cho Hộ ông C1 nhưng vì nghĩ rằng nếu vợ chồng ông C1 đối ý không bán thì phải chịu phạt cọc nên ông S không yêu cầu các thành viên trong Hộ ông C1 phải có giấy ủy quyền cho ông C1 hoặc phải tham gia ký vào hợp đồng đặt cọc.

- Ông C1 trình bày: Bản thân ông C1 không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 đã được tách thêm 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 270517; BH 270518; BH 270519 cùng ngày 13-01-2016. Sau khi viết giấy đặt cọc ngày 15-3-2018 thì do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 có 03 thửa (tuy đã được tách ra 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BH 270517; BH 270518; BH 270519 cùng ngày 13-01-2016 nhưng lúc đó ông C1 không biết) đã hết thời hạn sử dụng đất nên ông C1 ký nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 bản chính cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C để gia hạn rồi nhờ ông S đi làm thủ tục dùm, do đó sau khi gia hạn thời hạn sử dụng đất xong thì ông S là người nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, nên khi xảy ra tranh chấp thì ông S là người giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 này cho Tòa án nhân dân huyện C, và sau khi xét xử sơ thẩm xong thì Tòa án nhân dân huyện C lại giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 cho ông S, chính vì vậy hiện nay ông S đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 bản chính của vợ chồng ông C1 bà Đ, chứ không phải vì ông S đã giao tiền cọc 1.000.000.000đ cho ông C1 nên ông C1 mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 cho ông S.

- Về nội dung thỏa thuận đặt cọc và việc thực hiện đặt cọc:

+ Ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T và vợ chồng ông T bà L) cùng với ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà Đ) cùng thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C1 bà Đ với ông S là có 02 giấy đặt cọc vào ngày 10-3-2018 và ngày 15-3-2018; Giấy đặt cọc ngày 10-3-2018 thì số tiền đặt cọc là 500.000.000đ và phạt cọc gấp đôi, còn giấy đặt cọc ngày 15-3-2018 thì số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ và phạt cọc gấp 10 lần; khi giao tiền đặt cọc các bên không lập giấy biên nhận.

+ Về số tiền cọc đã giao: Ông S cho rằng đã giao tiền cọc mua đất cho vợ chồng ông C1 bà Đ tổng cộng 1.000.000.000đ (ngày 10-3-2018 giao 500.000.000đ, ngày 15-3-2018 giao 500.000.000đ). Khi viết Giấy đặt cọc ngày 15-3-2018 thì hai bên đã thống nhất ghi gộp chung tổng số tiền đã đặt cọc ngày 10-3-2018 tổng cộng là 1.000.000.000đ chính vì thế ông S đã hủy Giấy đặt cọc ngày 10-3-2018, tuy nhiên vợ chồng ông C1 bà Đ chỉ thừa nhận đã nhận cọc 500.000.000đ vào ngày 10-3-2018 và mặc dù ông C1 thừa nhận chữ ký trong Giấy đặt cọc ngày 15-3-2018 là của ông C1 nhưng ông C1 không biết nội dung ghi phạt cọc trong Giấy đặt cọc ngày 15-3-2018 là gấp 10 lần.

+ Ông C1 xác nhận ông C1 chỉ nhận tiền cọc 500.000.000đ vào ngày 10-3-2018 chứ chưa nhận 1.000.000.000đ như giấy đặt cọc ngày 15-3-2018. Tuy nhiên khi đến hạn công chứng chuyển nhượng đất thì bà A nói cứ ra công chứng sẽ trả tiền nên ông C1 vẫn đến Phòng Tư pháp để công chứng thực thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S. Theo ông C1 thì lý do duy nhất không công chứng thực được việc chuyển nhượng đất là do bà X có đơn ngăn chặn.

- Đối với tiền dịch vụ môi giới:

+ Ông C1, ông S, bà A cùng thừa nhận tiền dịch vụ môi giới là 300.000.000đ và khi ông C1 nhận đủ tiền cọc thì vợ chồng ông C1 bà Đ phải trả tiền tiền dịch vụ môi giới cho bà A 300.000.000đ.

+ Mặc dù bà X cho rằng bà A đã nhận đủ tiền môi giới 300.000.000đ vào ngày 10-3-2018, tuy nhiên bà A khẳng định ngày 10-3-2018 bên ông S mới giao tiền cọc cho vợ chồng ông C1 bà Đ 500.000.000đ nên bà Đ vợ ông C1 mới giao cho bà A tiền dịch vụ môi giới 200.000.000đ tại nhà ông C1. Đến ngày 15-3-2018 tại nhà bà A bên ông S giao thêm tiền cọc cho vợ chồng ông C1 bà Đ 500.000.000đ thì bà Đ vợ ông C1 mới giao tiếp 100.000.000đ tiền dịch vụ môi giới cho bà A.

Sau khi nghe Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích pháp luật thì ông S, ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T, vợ chồng ông T bà L) và ông C1, ông H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông C1 bà Đ) cùng với ông Á (đại diện theo ủy quyền của bà X) đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông C1 bà Đ với ông S lập ngày 15-3-2018.

- Vợ chồng ông C1 bà Đ có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông S bà T 4.250.000.000đ (*Bốn tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng*).

*Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.*

- Vợ chồng ông S bà T có nghĩa vụ giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 của UBND huyện C cấp ngày 24/05/2001 cho Hộ ông C1 và đã giao trả xong theo Biên bản giao nhận ngày 24-3-2021.

- Về án phí: Vợ chồng ông S bà T phải nộp  $\frac{1}{2}$  án phí có giá ngạch; ông C1 thuộc diện người cao tuổi đủ điều kiện được miễn nộp  $\frac{1}{2}$  án phí có giá ngạch theo quy định, bà Đ phải nộp tiền án phí có giá ngạch.

\* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự không trái pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S, ông C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông S bà T và vợ chồng ông T bà L) và ông C1, ông H (đại diện theo ủy quyền của

vợ chồng ông C1 bà Đ) cùng với ông A (đại diện theo ủy quyền của bà X) đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo nội dung đã ghi nhận tại phiên tòa phúc thẩm nêu trên.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông C1 thuộc diện người cao tuổi đủ điều kiện được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

- Bà X, bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

### **QUYẾT ĐỊNH**

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 23-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

[1]. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ngọc Như X.

[2]. Ông Huỳnh Hải S, ông Lê văn C (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T, vợ chồng Nguyễn Văn T bà Võ Thị Trúc L) cùng với ông Bùi Thanh C1, ông Vũ Đắc H (đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ) và ông Vũ Hữu Thiên A (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Ngọc Như X) cùng thỏa thuận thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ với ông Huỳnh Hải S lập ngày 15-3-2018.

[3]. Vợ chồng ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T 4.250.000.000đ (*Bốn tỷ, hai trăm năm mươi triệu đồng*).

*Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho bên được thi hành án.*

[4]. Vợ chồng ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T có nghĩa vụ giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 của UBND huyện C cấp cho Hộ ông Bùi Thanh C1 vào ngày 24/05/2001.

(Ông Huỳnh Hải S đã giao trả xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R502453 của UBND huyện C cấp cho Hộ ông Bùi Thanh C1 vào ngày 24/05/2001 theo Biên bản giao nhận ngày 24-3-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng Huỳnh Hải S bà Đào Thị T phải nộp 56.125.000đ (*Năm mươi sáu triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng Huỳnh Hải S bà Đào Thị T đã nộp 57.550.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2016/0000771 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên vợ chồng ông Huỳnh Hải S bà Đào Thị T được hoàn trả lại 1.425.000đ (*Một triệu, bốn trăm hai mươi năm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2016/0000771 ngày 19/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Vợ chồng ông Bùi Thanh C1 bà Trần Thị Đ phải nộp 56.125.000đ (*Năm mươi sáu triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*). Ông Bùi Thanh C1 được miễn nộp tiền án phí có giá ngạch là 28.062.500đ (*Hai mươi tám triệu, không trăm sáu hai nghìn, năm trăm đồng*). Bà Trần Thị Đ phải nộp án phí có giá ngạch là 28.062.500đ (*Hai mươi tám triệu, không trăm sáu hai nghìn, năm trăm đồng*).

- Bà Nguyễn Ngọc Như X được hoàn trả lại số tiền đã thu tạm ứng án phí 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2016/0000798 ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Ngọc Như X phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Ngọc Như X đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2017/0008439 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, như vậy bà X đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm

- Ông Bùi Thanh C1 được hoàn trả lại 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2017/0008438 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Đ phải nộp 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng số TU/2017/0008438 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và đã nộp đủ.

[6]. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25-3-2021).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;

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

- TAND huyện Côn Đảo;
- VKSND huyện Côn Đảo;
- Chi cục THADS huyện Côn Đảo;
- Các đương sự;
- Lưu: NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

**Nguyễn Thị Quang**