

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 46/2021/DS-ST  
Ngày: 23-11-2021  
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự  
(thỏa thuận cam kết)

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Thu Vân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Phạm Tú Nhi

Bà Vương Thị Hồng Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tố Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Vương – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự (thỏa thuận cam kết)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2021/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Xuân H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số N, đường M, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Đỗ Hồ T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số K, đường số P, Khu tái định cư Đ, khu phố Tây A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2021. Có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1973. Địa chỉ thường trú: Số H, tổ G, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Số I, đường F, khu phố Nhị Đồng A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nhữ Quang V, sinh năm 1977. Địa chỉ thường trú: Số R, đường G, khu phố Nhị Đồng A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

1. Bà Lê Thị Sơn Ca (vợ ông Nguyễn Quang B), sinh năm 1979. Địa chỉ thường trú: Số 28/15, tổ 13, khu phố 4, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Số I, đường F, khu phố Nhị Đồng A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Ông Trần Kim Thành, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số F, khu phố Bình Đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/01/2021; bản tự khai ngày 01/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Xuân H trình bày:*

Ông H là người thay bà Hoàng Thị Hồng S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đình T trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) với số tiền 5.848.381.372 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ACB thì bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H tại thửa đất 272 (diện tích 100m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương và thửa đất 274 (diện tích 100m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu đô thị TMDV S, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương cho ông H. Quá trình thi hành án, ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ACB và ông H đang được xem xét, giải quyết việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274.

Ngày 07/9/2020, ông Nguyễn Quang B có đơn tố cáo đối với việc thi hành án của ông H vì ông B cũng được bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trả nợ số tiền 4.480.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An. Do đó, Cơ quan thi hành án Dĩ An đã có văn bản tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274 sang tên ông H. Để mong muốn nhanh chóng được thi hành án đối với 02 thửa đất 272, 274 nên ông H đồng ý thỏa thuận với ông B với nội dung ông H cam kết chuyển nhượng 02 thửa đất 272, 274 cho ông Nhữ Quang V (là người do ông B giới thiệu cho ông H) và ông V đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng để đưa cho ông B và ông B có trách nhiệm rút lại đơn tố cáo mà trước đó ông B đã nộp tại Cơ quan thi hành án. Việc thỏa thuận đặt cọc giữa ông H với ông V thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020; việc thỏa thuận giữa ông H với ông B thể hiện tại Bản cam kết ngày 26/12/2020 và Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020. Tuy nhiên, ông B không thực hiện cam kết rút đơn tố cáo nên ông H khởi kiện ông B, yêu cầu ông B trả lại cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận, tổng cộng số tiền 1.000.000.000 đồng.

Chứng cứ ông H cung cấp cho Tòa án gồm: Bản chính Giấy cam kết ngày 26/12/2020 giữa Ngô Xuân H với Nguyễn Quang B; bản chính Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020 giữa Ngô Xuân H với Nguyễn Quang B; bản photo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 giữa Ngô Xuân H với Nhữ Quang V; bản photo Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 43 ngày 08/07/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An; bản photo Thông báo kết quả kiến nghị Giám đốc

thẩm số 1078 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An; Vi bằng số 791 ngày 22/10/2021 của Văn phòng Thừa phát lại Dĩ An thực hiện nội dung ghi âm do ông Ngô Xuân H yêu cầu + 01 đĩa CD; 02 tấm ảnh màu.

*Tại bản tự khai ngày 22/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Quang B trình bày:*

Ông B là người được thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, theo đó bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T có trách nhiệm trả cho ông B số tiền 4.480.000.000 đồng. Quá trình thi hành án, bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T có dấu hiệu tẩu toan tài sản đối với thửa đất 272 (diện tích 100m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương và thửa đất 274 (diện tích 100m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu đô thị TMDV S, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương cho ông H nên ông B đã nộp đơn tố cáo và Cơ quan thi hành án đã có văn bản tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274 sang tên ông H. Để tháo gỡ khó khăn và nhanh chóng thi hành án lấy lại tiền từ bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T nên ông B giới thiệu ông Nhữ Quang V nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 272, 274 mà ông H đang được thi hành án với giá 14.000.000.000 đồng. Do ông B là người giới thiệu ông V nên ông B có thông báo cho ông V biết rõ về tình trạng pháp lý 02 thửa đất 272, 274 và ông V cũng đồng ý mua. Ngày 26/12/2020, ông B, ông H và ông V thỏa thuận, theo đó ông V và ông H ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất, ông V đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, trên giấy tờ ghi ông H đã nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền này ông V không đưa trực tiếp cho ông H mà đưa cho ông B 300.000.000 đồng nhờ giữ hộ để sau này hợp đồng mua bán nhà – đất có bị trục trặc không thực hiện chuyển nhượng được thì ông V cũng không bị mất tiền, còn 200.000.000 đồng ông V giữ lại; đồng thời, cùng thời điểm này ông B và ông H cùng có cam kết với ông V (ông B cam kết rút đơn tố cáo để ông H tiếp tục được thi hành án ra sổ đất đứng tên ông H; ông H cam kết có trách nhiệm đi làm các thủ tục để sang tên và chuyển nhượng đất – nhà cho ông V). Sau thỏa thuận của các bên, ông B có liên hệ Cơ quan thi hành án để rút đơn tố cáo nhưng ông B được biết ngoài đơn tố cáo của ông B thì còn nhiều người khác có đơn tố cáo việc thi hành án của ông H và Cơ quan thi hành án đang có văn bản kiến nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 nên việc ông B có rút lại đơn tố cáo hay không thì Cơ quan thi hành án cũng không có văn bản chấm dứt việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274 sang tên ông H. Do đó, ông B không rút lại đơn tố cáo và trả lại cho ông V số tiền 300.000.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông B không đồng ý vì ông B không có lỗi và cũng không có nhận tiền của ông H.

Chứng cứ ông B cung cấp cho Tòa án gồm: Bản chính Biên nhận trả tiền ngày 17/3/2021, bản sao Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2127/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2020.

*Tại bản tự khai ngày 18/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhữ Quang V trình bày:*

Do người quen của ông V có nhu cầu mua đất nên nhờ ông V tìm mua đất dùm. Qua sự giới thiệu của ông B nên ông V đã thỏa thuận với ông H để mua thửa đất 272 (diện tích 100m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương và thửa đất 274 (diện tích 100m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu đô thị TMDV S, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương (02 thửa đất mà ông H đang được thi hành án) với giá 14.000.000.000 đồng. Ngày 26/12/2020, tại nhà ông B, ông V đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và ông H có ghi vào hợp đồng đã nhận đủ số tiền này, nhưng ngay sau đó ông B nói đề ông B giữ số tiền 500.000.000 đồng, và ông V thấy có sự nghi ngờ nên đã nói với ông B là ông V giữ lại số tiền 200.000.000 đồng, để phòng trường hợp sau này việc chuyển nhượng không thực hiện được, còn ông B giữ số tiền 300.000.000 đồng, việc ông B giữ số tiền 300.000.000 đồng thì ông H có viết giấy biên nhận. Khi đặt cọc mua đất ông V không biết rõ tình trạng pháp lý của 02 thửa đất 272, 274 mà chỉ biết ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T. Sau khi giữa ông H và ông B xảy ra tranh chấp, thì ông B đã trả lại cho ông V số tiền 300.000.000 đồng. Hiện tại ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng mà ông V đặt cọc cho ông H. Ông V không có yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông V với ông H trong vụ án này. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông V yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ ông V cung cấp cho Tòa án gồm: Bản photo biên nhận ngày 26/12/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Mục đích của các Bản cam kết ngày 26/12/2020 và Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020 là ông B rút lại đơn tố cáo để Cơ quan thi hành án hủy bỏ các văn bản, quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 để ông H được tiếp tục thi hành án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Số tiền 500.000.000 đồng có nguồn gốc là của ông V đặt cọc cho ông H, việc giao nhận tiền diễn ra tại nhà của ông B, có mặt ông B, ông V, ông H, bà Sơn C (vợ của ông B), ông T và ông H có chụp hình lại, đã cung cấp cho Tòa án chứng cứ này. Ông H có viết giấy biên nhận số tiền 300.000.000 đồng cho ông B ký tên nhận tiền, tuy nhiên ông H thấy không đúng nên ông H đã hủy bỏ giấy biên nhận tiền này nhưng bà Sơn C đã chụp hình lại. Bản cam kết ngày 26/12/2020 và Bảng thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020 chỉ có 01 bản chính và ông H là người giữ bản chính. Bản cam kết ngày 26/12/2020 giữa ông H với ông B và Hợp đồng đặt cọc mua nhà – đất ngày 26/12/2020 giữa ông H với ông V được diễn ra song song với nhau. Sau khi Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trả lời không kháng nghị Quyết định số 43 ngày 08/07/2020 của Tòa án nhưng ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đã bị trả lại.

Bị đơn trình bày: Ông B thừa nhận có ký và ghi họ tên vào Bản cam kết ngày 26/12/2020 và Bảng thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020, toàn bộ chữ viết tay trong các bản cam kết đều là chữ viết tay của ông H, bản chính do ông H giữ. Việc thỏa thuận ngày 26/12/2020 có mặt 03 bên H, B, V. Số tiền 500.000.000 đồng là tiền

của ông V, ông B chỉ giữ số tiền 300.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng là ông V giữ và hiện nay ông B đã trả lại cho ông V số tiền 300.000.000 đồng, ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng. Sau thỏa thuận, ông B có liên hệ Cơ quan thi hành án để rút đơn tố cáo nhưng cán bộ thi hành án giải thích cho ông B biết ngoài đơn tố cáo của ông B thì còn nhiều người khác có đơn tố cáo việc thi hành án của ông H nên ông B không rút lại đơn tố cáo, sự việc này ông B có thông báo cho ông H biết, chứng cứ này ông B không thể cung cấp được vì sự việc diễn ra chỉ nói miệng, không có lập biên bản.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nhữ Quang V và người làm chứng ông Trần Kim T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh tại Cơ quan thi hành án là ông B có đến liên hệ Cơ quan thi hành án để rút đơn tố cáo và có được cán bộ thi hành án giải thích cho ông B biết ngoài đơn tố cáo của ông B thì còn nhiều người khác có đơn tố cáo việc thi hành án của ông H hay không để xem xét trách nhiệm bồi thường của ông B do không rút lại đơn tố cáo. Kiểm sát viên không phát biểu về nội dung vụ án.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Ngô Xuân H khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự (thỏa thuận cam kết) đối với ông Nguyễn Quang B. Ông B hiện đang tạm trú tại số I, đường F, khu phố Nhị Đồng A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Căn cứ các Điều: 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhữ Quang V, người làm chứng ông Trần Kim T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông H, ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 giữa ông H với ông V; ngoài ra ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng mà ông V đã đặt cọc cho ông H từ ông B đưa 300.000.000 đồng và 200.000.000 đồng do ông V giữ lại khi thỏa thuận; ông B và ông V cũng không có tranh chấp số tiền 500.000.000 đồng này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 và cũng

không đưa người quen của ông V vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Đối với người làm chứng Lê Huỳnh Đ trong Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020, thì tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn xác định số tiền 500.000.000 đồng giao cho bị đơn vào ngày 26/12/2020, ngày 28/12/2020 chỉ ghi lại nội dung giao số tiền trước đó, chữ viết tay “*tôi đã đọc hiểu và đồng ý và anh B nhận 500 triệu đồng tiền cọc để rút đơn*” trong bản cam kết là của nguyên đơn viết và ghi bên cột Bên A, bị đơn trình bày có ký tên và ghi họ tên dưới cột Bên B trong thỏa thuận cam kết nhưng do bản chính cam kết này nguyên đơn giữ nên nguyên đơn ghi thêm nội dung “*tôi đã đọc hiểu và đồng ý và anh B nhận 500 triệu đồng tiền cọc để rút đơn*” bên cột Bên A, chữ viết tay này là của nguyên đơn. Do các đương sự đều xác định chữ viết tay ghi nội dung “*tôi đã đọc hiểu và đồng ý và anh B nhận 500 triệu đồng tiền cọc để rút đơn*” bên cột Bên A là chữ viết của nguyên đơn, mặt khác, nguyên đơn khởi kiện bị đơn, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng mà nguyên đơn giao cho bị đơn vào ngày 26/12/2020 theo Bản cam kết ngày 26/12/2020 nên việc lấy lời khai người làm chứng Lê Huỳnh Đ là không cần thiết và cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[1.4] Về quan hệ tranh chấp: Ông Ngô Xuân H khởi kiện ông Nguyễn Quang B, yêu cầu ông B trả lại số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng do ông B vi phạm cam kết không thực hiện rút lại đơn tố cáo theo Bản cam kết ngày 26/12/2020 và Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020. Căn cứ các Điều 385, 398 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự (thỏa thuận cam kết), không phải là tranh chấp kiện đòi tài sản.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương thì ông H chịu trách nhiệm trả nợ thay cho bà Hoàng Thị Hồng S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đình T đối với khoản nợ vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) với số tiền 5.848.381.372 đồng. Sau khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ACB thì bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông H gồm: Diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 272 tờ bản đồ số 43 tọa lạc tại khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương và diện tích 100m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 274, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại Khu đô thị TMDV S, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương (các tài sản này thuộc quyền sở hữu của bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T). Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 40/2020/QĐST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, thì bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T có trách nhiệm trả cho ông B số tiền 4.480.000.000 đồng. Ngoài ra, bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T còn thực hiện trách nhiệm trả nợ cho nhiều người khác. Quá trình thi hành án, ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng ACB và ông H đã được bà S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 theo trình tự thủ tục luật định. Trong thời gian ông H chờ được Cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B có đơn tố

cáo Chấp hành viên và quyền Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An về việc thi hành án của ông H. Quá trình giải quyết đơn tố cáo của ông B, Cục Thi hành án tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 1673/CTHADS-KNTC ngày 07/9/2020 và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã có Quyết định số 78/QĐ-CCTHADS ngày 14/9/2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 sang tên ông H. Để mong muốn các văn bản, quyết định của Cơ quan thi hành án về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 sớm được hủy bỏ nên ngày 26/12/2020 và ngày 28/12/2020, ông H thỏa thuận với ông B là ông H đưa cho ông B số tiền 500.000.000 đồng (nguồn gốc số tiền này là do ông V đặt cọc mua 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 mà ông H đang thi hành án theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020) để ông B rút lại đơn tố cáo. Trường hợp ông B không rút lại đơn tố cáo thì phải trả lại cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, nhưng ông B không rút lại đơn tố cáo và cũng không trả lại cho ông H số tiền 500.000.000 đồng nên ông H có đơn khởi kiện ông B, yêu cầu ông B trả lại cho ông H số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm cam kết không rút lại đơn tố cáo, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Phía bị đơn ông B trình bày là ông B thừa nhận chữ ký tên B và chữ viết ghi họ tên Nguyễn Quang B trong Bản cam kết thỏa thuận ngày 26/12/2020, và Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020 là do ông B ký và viết. Tuy nhiên, nội dung viết tay trong các Bản cam kết nêu trên đều là chữ viết của ông H và bản chính các Bản cam kết này đều do ông H giữ, ông B không có giữ bất kỳ bản nào (bản chính + bản photo) và cũng không có bất kỳ một văn bản tài liệu nào thể hiện ông B có ghi nội dung đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của ông H. Ông B thừa nhận chỉ nhận số tiền 300.000.000 đồng do ông V gửi giữ hộ khi ông V ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 với ông H và hiện tại ông B đã trả lại cho ông V số tiền 300.000.000 đồng này. Do đó, ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2.2] Xét, nội dung Bản cam kết ngày 26/12/2020; Bản thỏa thuận và cam kết ngày 28/12/2020 giữa ông H với ông B và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng: Mục đích của việc cam kết ngày 26/12/2020 và ngày 28/12/2020 là ông B rút lại đơn tố cáo để Cơ quan thi hành án hủy bỏ Văn bản số 1673/CTHADS-KNTC ngày 07/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương và Quyết định số 78/QĐ-CCTHADS ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 để ông H được tiếp tục thi hành án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Tại Văn bản số 1055/CTHADS-NV ngày 04/6/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương phúc đáp cho Tòa án, có nội dung “...2. Căn cứ đơn tố cáo của ông Nguyễn Quang B, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương xét thấy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân thành phố Dĩ An làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba là ông Nguyễn Quang B, bà Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Đ. Bởi lẽ, tại thời điểm Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An ban hành Quyết định số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đang tổ chức thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2020/QĐST-DS ngày 20/5/2020, số 36/2020/QĐST-DS ngày

11/6/2020 và số 40/2020/QĐST-DS ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An có nội dung: Bà Hoàng Thị Hồng S và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đình T phải thi hành án cho ông Nguyễn Quang B, bà Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Đ với tổng số tiền 6.130.000.000 đồng..., nhưng bà Hoàng Thị Hồng S và các đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Đình T chưa thi hành khoản nào và ngày 30/6/2020, Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 56/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Hoàng Thị Hồng S và ông Đặng Đình T tại thành phố Dĩ An là phần đất diện tích là 100m<sup>2</sup> tại thửa 272, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương và phần đất là 100m<sup>2</sup> tại thửa 274, tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại Khu đô thị TMDV S, khu phố Thống Nhất A, phường B, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo đơn yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc H....3. Ngày 05/01/2021 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương ban hành kết luận tố cáo số 02/KL-CTHADS và vẫn duy trì Công văn số 1673/CTHADS-KNTC ngày 11/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An đã ban hành Công văn số 121/CCTHADS ngày 09/02/2021 kiến nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An”. Như vậy, ngoài đơn tố cáo của ông B thì còn có đơn yêu cầu của bà H và thông qua việc giải quyết đơn của ông B, bà H thì Cơ quan thi hành án đã kiến nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020. Mặt khác, tại Biên bản xác minh ngày 18/11/2021 của Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông H trình bày là Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo số 1892/TB-TA ngày 06/10/2021 về việc giải quyết đơn đề nghị của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An với nội dung là không kháng nghị Quyết định số 43/2020/QĐST-DS ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tuy nhiên ông H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại hồ sơ cấp đất của ông H đã bị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại. Từ những phân tích nêu trên, cho thấy Cam kết giữa ông H với ông B về việc ông B rút lại đơn tố cáo để Cơ quan thi hành án hủy bỏ Văn bản số 1673/CTHADS-KNTC ngày 07/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương và Quyết định số 78/QĐ-CCTHADS ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, thay đổi hiện trạng tài sản đối với 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 để ông H được tiếp tục thi hành án cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V trong thời hạn 20 ngày là không thể thực hiện được, do đó cam kết của các bên bị vô hiệu từ thời điểm thỏa thuận nên theo quy định tại các Điều: 408, 427 của Bộ luật Dân sự thì các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh tại Cơ quan thi hành án là ông B có đến liên hệ Cơ quan thi hành án để rút đơn tố cáo và có được cán bộ thi hành án giải thích cho ông B biết ngoài đơn tố cáo của ông B thì còn nhiều người khác có đơn tố cáo việc thi hành án của ông H hay không để xem xét trách nhiệm bồi thường của ông B do không rút lại đơn tố cáo là không cần thiết.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều xác định số tiền tranh chấp 500.000.000 đồng có nguồn gốc là tiền của ông Nhữ Quang V và hiện tại ông V đang giữ số tiền 500.000.000 đồng này. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông H trình



bày là sau khi thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 với ông V, thì ông V đưa cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, và ông H đã ghi nội dung nhận tiền đặt cọc của ông V vào hợp đồng đặt cọc, sau đó ông H đưa số tiền này cho ông B nên khi ông H viết giấy cam kết thì ông B ký tên, ghi họ tên và ông H có chụp lại hình ảnh lúc ông B nhận tiền. Ông B trình bày là ông B có chứng kiến việc thỏa thuận đặt cọc và giao tiền giữa ông H và ông V, do ông V biết rõ tình trạng pháp lý đối với 02 thửa đất 272, 274 nên ông V sợ hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được và nhờ ông B giữ hộ số tiền 300.000.000 đồng, việc ông B giữ tiền thì ông H có viết giấy và ông B có ký, hiện tại ông B đã trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông V. Ông V trình bày là ông V được ông B giới thiệu mua đất của ông H 02 thửa 272, 274 mà ông H đang được thi hành án, sau khi thỏa thuận thì ông V đã đưa cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, tuy nhiên, ông H không giữ tiền mà chỉ ghi vào hợp đồng đặt cọc nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng, nên ông V nghi ngờ và đề nghị ông B giữ số tiền 300.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng ông V giữ, hiện tại ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng. Xét lời trình bày của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Trong ngày 26/12/2020 tại nhà ông B, cùng thời điểm các ông H, B, V thỏa thuận song song 02 giao dịch, đó là Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 26/12/2020 giữa ông H với ông V; và Bản cam kết ngày 26/12/2020 giữa ông H với ông B. Nội dung là ông V đặt cọc cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, ông H ghi nhận vào hợp đồng đặt cọc đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng. Ngay sau đó, ông B giữ số tiền 300.000.000 đồng và ông V giữ số tiền 200.000.000 đồng và hiện tại ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng ban đầu mà ông V đã đưa ra. Do các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà - đất ngày 26/12/2020 trong cùng vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Tuy nhiên, thiệt hại trong 02 giao dịch của các ông H, B, V là không phát sinh, bởi lẽ, số tiền 500.000.000 đồng xuất phát là tiền của ông V, chứ không phải là tiền của ông H, và trong giao dịch giữa ông V và ông H thì các bên đều biết 02 thửa đất 272, 274, tờ bản đồ số 43 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H, chính vì vậy ông V mới giữ lại số tiền 200.000.000 đồng. Hiện tại ông V đã nhận lại đủ số tiền 500.000.000 đồng. Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Xuân H phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 227 và các Điều: 35, 39, 92, 147, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều: 385, 398, 408, 427 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân H đối với ông Nguyễn Quang B về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự (thỏa thuận cam kết).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049371 ngày 19/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ông H còn phải nộp số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Đào Thị Thu Vân**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Phạm Tú Nhi**

**Vương Thị Hồng Thanh**

**Đào Thị Thu Vân**