

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 457/2024/DS-PT

Ngày 27-8-2024

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:** Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

**Các Thẩm phán:** Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2024/TLPT-DS ngày 07/8/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2024/QĐ-PT ngày 07/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 423/2024/QĐ-PT ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Kim H, sinh năm 1957; địa chỉ: số A, đường T, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- **Bị đơn:** Bà Triệu Thị Kim Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: số A, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Trịnh Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 12/7/2024).

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

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị Bạch T1, sinh năm 1962; địa chỉ: khu phố C, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1997; địa chỉ: số A, đường T, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Q: Ông Trịnh Quốc T, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 16/8/2024).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Triệu Thị Kim Đ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 19/6/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Bà Võ Kim H, bà Triệu Thị Kim Đ có mối quan hệ quen biết, ngày 12/6/2021 bà H và bà Đ ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất có chiều rộng mặt tiền 15m chiều rộng mặt hậu 15m x chiều dài từ mặt đường đến giáp suối thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (viết tắt thửa đất số 478), với giá 1.620.000.000 đồng. Phần đất trên hai bên không ghi diện tích đất cụ thể và thửa đất số 478, tại thời điểm ký kết hợp đồng được cấp quyền sử dụng đất cho ông N. Do bà Đ nói là sau này ông N sẽ là người trực tiếp thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H nên bà H đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với bà Đ.

Ngày 12/6/2021, bà H đã đặt cọc lần 1 cho bà Đ số tiền 20.000.000 đồng; lần 2 (không nhớ ngày), bà H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà Đ chịu thuế trước bạ, chịu thuế thu nhập cá nhân, sau khi ra ký công chứng bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đến ngày 01/3/2022, bà Đ đến nhà yêu cầu bà H đưa số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) với lý do thủ tục giấy tờ đã xong, đầu tháng 4/2022 có giấy chứng nhận để ra ký công chứng nên bà H đã đưa cho bà Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng số tiền bà H đã đặt cọc cho bà Đ 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng). Cũng trong tháng 3/2022, nhiều lần bà Đ đến nhà, gọi điện yêu cầu bà H đưa hết số tiền còn lại cũng với lý do đến đầu tháng 4/2022 có giấy chứng nhận nhưng bà H không đồng ý. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/3/2022 cho đến nay, bà H đã nhiều lần yêu cầu bà Đ làm thủ tục tách thửa sang tên phần đất trên cho bà H nhưng bà Đ không thực hiện. Bà H tìm hiểu thì được biết thửa đất số 478 không được phép tách thửa. Bà H đã gặp bà Đ để thương lượng giải quyết thì bà Đ nói do có luật mới đến đầu tháng 7/2022 mới tách được nên bà H nói bà Đ cho mượn bản chính giấy chứng nhận của thửa đất trên để bà H nhờ người làm thủ tục tách thửa giúp nhưng bà Đ không đưa. Từ tháng 8/2022 đến nay, bà H nhiều lần gặp bà Đ để thỏa thuận giải quyết nhưng không thành.

Bà H khởi kiện bà Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2021 giữa bà H với bà Đ; yêu cầu bà Đ trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng

(một tỷ ba trăm triệu đồng), gồm: 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và số tiền 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) coi như là tiền lãi của số tiền gốc 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

*Chứng cứ nguyên đơn cung cấp:* bản sao căn cước công dân, xác nhận thông tin về cư trú, bản photo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/6/2021, đơn yêu cầu hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ, đơn yêu cầu không hòa giải, đối thoại theo Luật Hòa giải đối thoại tại Tòa án.

Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà **Triệu Thị Kim Đ** trình bày:

Trước ngày 12/6/2021, bà **Đ** có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông **N** thửa đất số 478. Ngày 12/6/2021, bà **Đ** và bà **H** có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” cụ thể như sau: bà **Đ** chuyển nhượng cho bà **H** phần đất chiều ngang 15m mặt tiền x 15m mặt hậu x chiều dài trên 100m tính từ đường giao thông đến cuối đất (giáp suối) thuộc thửa đất số 478, tờ bản đồ số 8 (do nhầm lẫn nên tại hợp đồng bà **Đ** ghi là thửa đất số 8, tờ bản đồ số 478), loại đất lúa. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1.650.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), ngày ra công chứng sẽ là ngày thanh toán hết toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Bà **Đ** đã nhận của bà **H** tổng số tiền 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), cụ thể như sau: Ngày 12/6/2021 nhận số tiền 20.000.000 đồng; sau đó nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng (không nhớ rõ ngày nào); ngày 01/3/2022, nhận số tiền 1.000.000.000 đồng tại nhà của bà **H**. Do quen biết, tin tưởng nhau nên khi nhận số tiền trên hai bên không lập giấy tờ giao nhận.

Do trước đây thửa đất số 478 thuộc quy hoạch đất lúa, Nhà nước không cho tách thửa nên bà **Đ** chưa thể đo đạc để tách quyền sử dụng đất. Do bận công việc, không có thời gian nên bà **Đ** có nhờ con tên là ông **Nguyễn Đình Q**, đứng tên dùm thửa đất 478 nêu trên. Hiện nay, ông **Q** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06168 ngày 04/5/2023 đối với phần đất diện tích 10.626m<sup>2</sup> thuộc thửa số 685, tờ bản đồ số 9, tại **xã Đ, huyện D**. Do thửa đất số 478 được hợp thửa với nhiều thửa đất khác nhau nên mới thành thửa đất mới số 685, tờ bản đồ số 9.

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2021, các bên có thỏa thuận bà **Đ** sẽ hoàn thành thủ tục ra công chứng. Ngoài ra, giữa bà **Đ** và bà **H** có thỏa thuận bà **Đ** giảm số tiền 30.000.000 đồng để bà **H** đưa hết cho bà **Đ** số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.620.000.000 đồng trước ngày 03/3/2022, tức là bà **H** sẽ phải đưa cho bà **Đ** số tiền 1.550.000.000 đồng; tuy nhiên, bà **H** chỉ đưa được cho bà **Đ** 1.000.000.000 đồng vào ngày 01/3/2022, nhiều lần bà **Đ** đến gặp bà **H** xin lấy tiền nhưng bà **H** không đưa.

Tại phiên tòa, bà **Đ** trình bày: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do thửa đất 478 có mục đích sử dụng đất là đất lúa nên phải hợp thửa, chuyển đổi mục

đích sử dụng đất nên bà **D** chưa thể thực hiện được thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H** theo như thỏa thuận. Bà **D** đưa ra ý kiến là bà **H** bán lại cho người khác với giá 140.000.000 đồng/m ngang (tổng tiền bán 2.100.000.000 đồng) nhưng bà **H** từ chối bán với giá trên và đòi lên số tiền 150.000.000 đồng/m ngang nên khách hàng không mua đất. Đồng thời, bà **H** cũng từ chối đồng sở hữu thửa đất 478 với 05 người khác là những người cùng mua thửa đất 478 khác từ bà **D**. Đến thời điểm hiện nay, Nhà nước vẫn chưa cho phép tách thửa đối với thửa đất mới sau khi đã tiến hành hợp thửa là thửa 685. Bà **D** đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2021 đã ký với bà **H**, đồng ý trả lại cho bà **H** số tiền đã nhận cọc 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) nhưng phải đợi khi nào bán được đất thì mới trả tiền, bà **D** không đồng ý trả tiền 230.000.000 đồng cho bà **H**.

Chứng cứ bà **D** cung cấp: bản photo căn cước công dân, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Bạch T1 trình bày:*

Giữa ông **N**, bà **T1** có mối quan hệ vợ chồng và có quen biết bà **D**. Trước đây, không nhớ rõ ngày, tháng, năm nào, vợ chồng ông **N**, bà **T1** có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà **D** một phần đất thuộc các thửa đất tại ấp **N**, xã **D**, huyện **D** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00336 được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện **D** cấp ngày 07/10/2011 cho ông Nguyễn Văn N. Quyền sử dụng đất gồm nhiều thửa khác nhau, có đất cây lâu năm, đất lúa. Gia đình ông **N**, bà **T1** thỏa thuận bên bà **D** là người thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà **D** có nói với ông **N**, bà **T1** là quyền sử dụng đất gồm nhiều thửa đất khác nhau, phải tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất và bùng phát dịch Covid 19 nên thời gian thực hiện hợp đồng lâu, đến năm 2021 mới có bản vẽ của các thửa đất.

Bà **D** có nghề nghiệp làm giáo viên, việc làm các thủ tục hành chính, pháp lý không thuận lợi nên sau khi có bản vẽ, bà **D** có thỏa thuận lại với ông **N**, bà **T1** là sẽ chuyển nhượng lại thửa đất cho con bà **D** tên là **Q**. Ngày 17/3/2023, tại Văn phòng **C**, ông **N** và bà **T1** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 685 (thửa đất mới), tờ bản đồ số 9 có diện tích 10.626,2m<sup>2</sup>, tại ấp **N**, xã **D**, huyện **D** cho ông Nguyễn Đình Q. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền, việc bà **D**, ông **Q** thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất như thế nào thì ông **N**, bà **T1** không rõ. Thửa đất số 478 là thửa đất trên bản đồ cũ, là đất của ông **N**, bà **T1** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00336 được UBND huyện **D** cấp ngày 07/10/2011 cho ông Nguyễn Văn N.

Việc bà **D** chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai, nhận tiền đặt cọc của ai thì ông **N**, bà **T1** không biết. Giữa **D**, bà **H** hiện nay có tranh chấp hợp đồng đặt cọc với nhau thì ông **N**, bà **T1** không có ý kiến, không còn liên quan đến thửa đất số 685 nêu trên, đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định, đề nghị được giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Chứng cứ ông **N** và bà **T1** cung cấp: đơn yêu cầu vắng mặt ngày 07/3/2024.

*Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình Q đã được* Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện tổng đạt, công khai các văn bản tố tụng để ông **Q** biết và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông **Q** không cung cấp ý kiến trình bày, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/6/2024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà **Võ Kim H** đối với bà **Triệu Thị Kim Đ**.

1.1. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 21/6/2021 giữa bà **Võ Kim H** với bà **Triệu Thị Kim Đ** là vô hiệu.

1.2. Buộc bà **Triệu Thị Kim Đ** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Võ Kim H** tổng số tiền đặt cọc đã nhận 1.070.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Kim H** đối với bà **Triệu Thị Kim Đ** về việc yêu cầu bà **Triệu Thị Kim Đ** phải thanh toán số tiền lãi 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà **Võ Kim H** phải chịu 11.500.000 đồng (mười một triệu năm trăm nghìn đồng) nhưng được miễn toàn bộ do là người cao tuổi.

3.2. Bà **Triệu Thị Kim Đ** phải chịu số tiền 44.400.000 đồng (bốn mươi bốn triệu bốn trăm nghìn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn bà **Đ** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Các bên thừa nhận có ký kết hợp đồng ngày 12/6/2021, bà Đ có nhận của bà H số tiền 1.070.000.000 đồng, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời điểm ký hợp đồng thì bà Đ không phải là chủ sử dụng đất (đất đứng tên ông Nguyễn Văn N), bà Đ không được ông N ủy quyền để thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Đ vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng, lỗi 50/50, không chấp nhận trả lãi là phù hợp. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà T1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn bà Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tình tiết khách quan của vụ án, chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ và lời khai của bà Đ, không triệu tập người làm chứng mà bà Đ trình bày trong lời khai tại Tòa án, không nhận số tiền 1.000.000.000 đồng, Tòa án buộc bà Đ trả bà H số tiền trên là không đúng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: tuyên hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận giữa bà Đ, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo phần quyết định tại mục 2 của bản án sơ thẩm, căn cứ quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung trong phạm vi kháng cáo của bị đơn.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Quyền sử dụng đất 10.746m<sup>2</sup> thuộc thửa số 478, tờ bản đồ số 8, tại ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 383231, số vào sổ CH00336

ngày 07/10/2011 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn N; đất có nguồn gốc khai phá năm 1985.

Ngày 17/3/2023, ông N cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bạch T1 và ông Nguyễn Đình Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 980, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với diện tích 10.626m<sup>2</sup> thuộc thửa số 685, tờ bản đồ số 9 (thửa cũ số 478). Ngày 04/5/2023, ông Q được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 660135, số vào sổ CS06168.

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/6/2021 có nội dung: Bà Đ chuyển nhượng cho bà H diện tích ngang 15m x dài giáp suối theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 438321 do UBND huyện cấp ngày 07/10/2021, tờ bản đồ 478, thửa 8, loại đất cây lâu năm với giá 1.620.000.000 đồng; phương thức điều kiện thanh toán: lần 1, 20.000.000 đồng; lần 2, 50.000.000 đồng (không nhớ ngày); ngày ra công chứng 1.000.000.000 đồng; kể từ ngày 01/3/2022 đến ngày hai bên sẽ ra công chứng thanh toán hết số tiền trên 1.600.000.000 đồng.

[2.3] Xét, thời điểm bà Đ, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông N, theo bà Đ trình bày ông N, bà T1 (vợ ông N) đã chuyển nhượng cho bà Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà Đ theo quy định pháp luật, đồng thời bà Đ ký kết hợp đồng với bà H thì ông N, bà T1 không có thủ tục ủy quyền cho bà Đ. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 117, 122 của Bộ luật Dân sự xác định Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/6/2021 giữa bà Đ với bà H vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Về xử lý hợp đồng vô hiệu, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bà Đ thống nhất trình bày có nhận số tiền 1.070.000.000 đồng từ bà H (bút lục số 29, 30, 100, 101), Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự buộc bị đơn bà Đ hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận 1.070.000.000 đồng là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn chỉ thừa nhận có nhận 70.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh, lời khai của bà Đ là mâu thuẫn, việc bị đơn cho rằng đây là hợp đồng hợp tác đầu tư góp vốn nhưng không được nguyên đơn thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh nên trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với bồi thường thiệt hại, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cả hai bên có lỗi ngang nhau nên không xem xét đến vấn đề bồi thường. Quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền lãi của số tiền 1.070.000.000 đồng là 230.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ khi hai bên ký kết, yêu cầu này của nguyên đơn cũng không được bị đơn đồng ý nên yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, nguyên đơn không có kháng phần quyết định này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định không kháng cáo phần quyết định này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[2.6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp

nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Triệu Thị Kim Đ.**

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Triệu Thị Kim Đ** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000246 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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 D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**