

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 61/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

V/v tranh chấp đòi giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất
quyền sở hữu nhà ở và tài sản
khác gắn liền với đất, 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 Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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.

Trong ngày 14 và 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 568/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc “Tranh chấp đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị Ánh T5, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Hà Trường T, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Ngọc B, sinh năm 1993; địa chỉ: Số D, tổ B, đường Q, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Ngọc B: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1995; nơi cư trú: Khu phố E, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 09/01/2024).

2. Ông Lê Trung T2, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Trung T2: Bà Cao Thị Ánh T5, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2024).

3. Ông Đào Phúc H, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: Thôn C, xã Đ, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: đường T, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 trình bày:

Thông qua việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữa bà T5 với ông T và ông B có mối quan hệ quen biết với nhau. Bà T5 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.017,4m² tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 đối với phần đất có (gọi tắt là thửa đất số 145). Ngày 07/4/2022, bà T5 lập Giấy ủy quyền tại Văn phòng C1 có địa chỉ tại xã Đ, huyện D, số công chứng 2961, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung ủy quyền, bà T5 ủy quyền cho ông T được quyền thực hiện các thủ tục như: Làm giấy xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục hồ sơ bản vẽ để hoàn tất thủ tục công chứng thửa đất số 145... Cùng ngày 07/4/2022, tại Văn phòng Công chứng N, bà T5 đã giao cho ông T bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 đối với thửa đất số 145 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho bà Cao Thị Ánh T5.

Đến ngày 04/11/2022, tại Văn phòng Công chứng N, bà T5 đã có Văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền, theo đó đã hủy bỏ Giấy ủy quyền số công chứng 2961 ngày 07/4/2022 mà trước đây bà T5 đã ký. Kể từ ngày hủy bỏ giấy ủy quyền thì ông T có nghĩa trả lại cho bà T5 bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa

đất số 145 nêu trên. Tuy nhiên đến thời điểm hiện nay, ông T chưa trả lại nên bà T5 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu ông T trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho Cao Thị Ánh T5.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T5 trình bày rằng thửa đất số 145 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T5 và ông T2. Do đó, bà T5 yêu cầu ông B trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Đối với việc ông B khởi kiện độc lập với yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký với bà Cao Thị Ánh T5 ngày 07/4/2022 đối với phần đất có diện tích 1.017,4m² thuộc thửa đất số 145; yêu cầu bà Cao Thị Ánh T5 phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng thì bà T5 không đồng ý. Bà cho rằng ngày 07/4/2022, giữa bà T5 với ông B có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1017,4m² thuộc thửa đất số 145. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 07/4/2022 đến ngày 12/5/2022. Sự thỏa thuận được thể hiện tại “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 07/4/2022 giữa bà T5 với ông B, có ông Nguyễn Đình T3 và ông Hà Trường T là người làm chứng. Khi ký kết hợp đồng, ông T2 là chồng của bà T5 cũng có mặt, biết nội dung sự việc nhưng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Trong ngày 07/4/2022, bà T5 đã nhận cọc từ ông B số tiền 50.000.000 đồng, số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại sẽ được thanh toán khi hai bên ra công chứng hợp đồng. Thời hạn công chứng hợp đồng là ngày 12/5/2022. Đồng thời các bên thỏa thuận bà T5 sẽ là người ủy quyền cho bên phía ông B làm các thủ tục cần thiết để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trích lục bản vẽ, xin xác nhận tình trạng bất động sản... Do đó cùng ngày 07/4/2022, bà T5 đã lập Giấy ủy quyền cho ông T tại Văn phòng C1 để ông T thực hiện các thủ tục nêu trên (do ông T là người môi giới và thuộc phe người mua đất là ông B).

Ngày 10/4/2022, ông Lê Ngọc P là anh trai của ông B có giao dùm cho ông B số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Bà T5 đã nhận số tiền trên và có ký tên, lăn tay xác nhận tại mặt sau của hợp đồng ngày 07/4/2022 (bản do ông B giữ) để thể hiện đã nhận số tiền 150.000.000 đồng, số tiền đặt cọc từ ông B mà bà T5 đã nhận là 200.000.000 đồng.

Đến ngày 12/5/2022 là ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Do con trai bà T5 bị bệnh, bà T5 phải đưa con đi khám tại bệnh viện nên các bên không thể tiến hành công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước đó, bà T5 có hỏi thúc bên ông B công chứng hợp đồng sớm để bà T5 lấy tiền trị bệnh cho con. Vào ngày 12/5/2022, ông B tiếp tục

bồi cọc thêm cho bà T5 số tiền 200.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản đến tài khoản của bà T5 số 550220581069 tại Ngân hàng N. Tổng số tiền bà T5 đã nhận đặt cọc từ ông B là 400.000.000 đồng. Ông B nói cứ an tâm lo cho con, khi nào con khỏe, trở về nhà thì báo trước khoảng 01 - 02 ngày cho ông B để hai bên cùng đi công chứng hợp đồng.

Đến khoảng cuối tháng 6 năm 2022, bà T5 có liên lạc qua điện thoại để yêu cầu ông B đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B không nghe máy. Giữa bà T5 với ông B không ấn định cụ thể là ngày nào sẽ công chứng hợp đồng. Đến ngày 27/6/2022, khi bà T5 đưa con trai tên Lê Trung D đi khám bệnh tại Bệnh viện T6 có địa chỉ tại Thành phố Hồ Chí Minh thì bên ông B lại gọi điện thoại kêu bà T5 ngày 27/6/2022 hai bên sẽ thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do phải đưa con đi khám bệnh nên bà T5 không thể về đi công chứng hợp đồng theo yêu cầu của ông B. Sau ngày 27/6/2022, bà T5 có liên lạc qua điện thoại để yêu cầu ông B đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B không đồng ý.

Việc bà T5 và ông B không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145 nêu trên là lỗi của ông B, do đó, ông B phải mất tiền cọc với số tiền 400.000.000 đồng. Đối với việc ông B trước đây có khởi kiện bà T5 đối với Hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 07/4/2022 tại TAND huyện D thì bà T5 hoàn toàn không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T5 trình bày vẫn có thiện chí để cùng với ông B ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145. Bà T5 thừa nhận: Có được ông B cung cấp thông tin, được nghe ông B nói ông H là cổ đông, là người hùn tiền mua đất thửa 145 với ông B; ông P và ông H có đến nhà bà T5 để giao tiền đặt cọc và để thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 145; ngày 01/9/2022, bà T5 có yêu cầu ông B phải nhận chuyển nhượng thửa đất 145 với giá là 2.000.000.000 đồng, ông B chỉ chấp nhận tăng thêm số tiền 120.000.000 đồng, chấp nhận nhận chuyển nhượng thửa 145 với giá là 1.370.000.000 đồng nhưng không được bà T5 đồng ý; đối với việc ông H có điện thoại cho bà T5, có ghi âm lại các cuộc nói chuyện thì bà T5 thừa nhận có nói chuyện với ông H, thừa nhận giọng nói tại các đoạn ghi âm mà ông H cung cấp là của bà T5, tuy nhiên bà T5 cho rằng chỉ nói chơi với ông H.

Chứng cứ bà T5 cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 18/12/2023; Bản sao căn cước công dân; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bản sao văn bản hủy bỏ giấy ủy quyền; bản sao giấy ủy quyền; văn bản ghi nội dung ông T nhận sổ của bà T5; đơn yêu cầu tòa án hỗ trợ gửi tài liệu chứng cứ; đơn yêu cầu không hòa giải theo Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án; bản photo giấy ra viện; bản photo hồ sơ điều trị bệnh.

Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Hà Trường T trình bày:

Bà Cao Thị Ánh T5 có nhu cầu bán đất nên vào ngày 07/4/2022, giữa ông T, bà Cao Thị Ánh T5 và ông Lê Ngọc B có lập và ký “Hợp đồng đặt cọc” đối với phần đất có diện tích 1.017,4m², thuộc thửa đất số 145 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà T5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 ngày 21/8/2019, với tổng số tiền chuyển nhượng phần đất là 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*). Ông T là người môi giới cho ông B và bà T5, đồng thời là người làm chứng trong sự việc trên. Khi ký kết hợp đồng, ông T2 là chồng của bà T5 cũng có mặt, biết nội dung sự việc nhưng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 xong, bên phía ông Lê Ngọc B đã giao cho bà T5 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu) và hẹn đến ngày 12/5/2022 ra công chứng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Do là người môi giới, đồng thời là người làm chứng vụ việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên nên bà T5 cùng ông B đồng ý giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc của bà T5 và bà T5 làm giấy ủy quyền để ủy quyền cho ông T thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để tiến hành ký chuyển nhượng thửa đất số 145 (đo đạc, trích lục bản vẽ, xin xác nhận tình trạng bất động sản,...).

Sau khi hoàn thành toàn bộ nội dung theo yêu cầu của bà T5 và ông B theo ủy quyền thì ông T đã giao toàn bộ hồ sơ là bản gốc lại cho ông B do trong hợp đồng đặt cọc, bà T5 đồng ý giao toàn bộ giấy tờ bản gốc cho bên mua là ông B để đi làm thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên trong đó có bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông T đưa toàn bộ hồ sơ bản giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản vẽ, giấy xác nhận tình trạng bất động sản cho ông B thì ông T đã hoàn thành nghĩa vụ và không còn liên quan gì đến vụ việc chuyển nhượng giữa bà T5 và ông B nên vụ việc xảy ra sau này giữa bà T5 và ông B thì ông T không rõ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T trình bày rằng khoảng gần một tháng nay, sau khi biết được thông tin Tòa án nhân dân huyện D sẽ mở phiên tòa để xét xử vụ án, ông T đã lấy lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho bà T5. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T5 thì ông T đồng ý và sẽ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T5 tại Cơ quan Thi hành án dân sự theo quy định.

Chứng cứ người liên quan ông T cung cấp: Bản tự khai ngày 08/01/2024; đơn yêu cầu vắng mặt.

Tại đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc B và người đại diện hợp pháp của ông B là ông Lê Văn T1 thống nhất trình bày:

Bà Cao Thị Ánh T5 có nhu cầu bán đất nên vào ngày 07/4/2022, giữa bà T5 và ông B có lập “Hợp đồng đặt cọc” đối với phần đất có diện tích 1.017,4m² thuộc thửa đất số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho bà T5. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên là 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*). Khi ký kết hợp đồng, có ông T làm chứng, ông T2 là chồng của bà T5 cũng có mặt, biết nội dung sự việc nhưng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 07/4/2022 ông B đã giao cho bà Cao Thị Ánh T5 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; ngày 10/4/2022, ông B tiếp tục bồi cọc thêm cho bà Cao Thị Ánh T5 số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 12/5/2022 ra công chứng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 07/4/2022, các bên thỏa thuận giao toàn bộ giấy tờ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, giấy ủy quyền) cho ông Hà Trường T là người môi giới, người làm chứng trong vụ việc chuyển nhượng phần đất nêu trên theo hình thức ủy quyền đi làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng thửa đất số 145. Ngày 26/4/2022, ngay sau khi ông T hoàn thành các thủ tục theo ủy quyền được giao thì ông T có giao lại toàn bộ hồ sơ gốc và bao gồm cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B để ông B và bà T5 ra phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng.

Đến ngày 12/5/2022, sau khi ông B đã hoàn tất các thủ tục để ra công chứng theo như thỏa thuận thì bà T5 không ra công chứng được với lý do đang phải chăm con mắc bệnh hiểm nghèo tại bệnh viện và hẹn lại ngày khác để công chứng chuyển nhượng, các bên thống nhất tới ngày 27/6/2022 sẽ ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, đồng thời bà T5 yêu cầu bồi cọc thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu) để đóng tiền viện phí điều trị bệnh cho con. Ông B đã đồng ý bồi cọc thêm với số tiền 200.000.000 đồng qua hình thức chuyển khoản cho bà T5. Tổng số tiền đến ngày 12/5/2022 mà ông B đã cọc cho bà Cao Thị Ánh T5 là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Đến ngày 27/6/2022 như đã hẹn để ra công chứng chuyển nhượng nhưng bà T5 không chịu ra công chứng mà muốn ông B phải mua lại thửa đất nêu trên với giá là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) thì mới chịu ra công chứng chuyển nhượng. Ông B đã nhiều lần cố gắng liên hệ và tới nhà của bà T5 để thương lượng thêm giá cả chuyển nhượng nhưng bà T5 vẫn cố tình không chịu ra công chứng chuyển nhượng. Ông B có thông báo cho bà T5 biết việc ông H là người cùng với ông B hùn

tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 145, bà T5 biết và đồng ý cùng với ông H trao đổi, thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 145.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của ông B là ông Lê Văn T1 thừa nhận khoảng gần 01 tháng sau khi biết được thông tin Tòa án nhân dân huyện D sẽ mở phiên tòa để xét xử vụ án, ông T đã lấy lại từ ông B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cấp cho bà T5.

Nay ông B yêu cầu: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa ông Lê Ngọc B và bà Cao Thị Ánh T5 ngày 07/4/2022 đối với phần đất có diện tích 1.017,4m² thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 24 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh B; buộc bà Cao Thị Ánh T5 phải trả lại cho ông B số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Chứng cứ người liên quan ông B cung cấp: Đơn yêu cầu độc lập ngày 09/01/2024; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo giấy đặt cọc.

Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đào Phúc H trình bày:

Ông H và ông Lê Ngọc B và ông Lê Ngọc P là bạn bè thân thiết, giữa ông H và ông B và ông P có làm ăn chung với nhau, đã nhiều lần hùn vốn mua đất chung (thường gọi là nhau cổ đông). Ngoài thửa đất đang tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với bà T5 thì có mua bán nhiều thửa đất khác tại huyện D, tỉnh Bình Dương trong đó ông H thường là người góp vốn lớn nhất trong các lần giao dịch mua bán đất.

Do trước đó bà T5 có nhu cầu bán đất nên vào ngày 07/4/2022, ông B đã lập và ký “Hợp đồng đặt cọc” đối với phần đất có diện tích 1.017,4m² thuộc thửa đất số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cấp cho bà T5; số tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên là 1.250.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*).

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, ông B đã giao cho bà T5 số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Tiếp đến ngày 10/4/2022 ông P tiếp tục thay mặt ông Lê Ngọc B bồi cọc thêm cho bà T5 số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 12/5/2022 ra công chứng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 12/5/2022, sau khi bên phía ông B đã hoàn tất các thủ tục để ra công chứng theo như thỏa thuận thì bà T5 không ra công chứng được với lý do đang phải chăm con mắc bệnh hiểm nghèo tại bệnh viện và hẹn lại ngày khác để công chứng chuyển nhượng. Các bên thống nhất tới ngày 27/6/2022 sẽ ra phòng công chứng làm

thủ tục chuyển nhượng, đồng thời bà T5 yêu cầu phía ông H và ông B bồi cọc thêm 200.000.000 đồng để đóng tiền viện phí điều trị bệnh cho con. Phía ông H và ông B đã đồng ý bồi cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng. Tổng số tiền đến ngày 12/5/2022, bà T5 đã nhận tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Thửa đất số 145 nêu trên, ông H cũng là người góp vốn (cổ đông) để cùng mua thửa đất này với ông B, giữa ông H và ông B đã có thỏa thuận chia tỷ lệ phần trăm mỗi người phải chi trả cho bà T5 để nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với mỗi người là 50% giá trị chuyển nhượng thửa đất. Tuy nhiên, đối với số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) mà ông B đã đặt cọc cho bà T5 thì đều là tiền của cá nhân ông B tự bỏ ra. Sau này khi công chứng thì ông H sẽ là người giao tiền cho bà T5. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng thì ông H và ông B mới lại thanh toán tiền với nhau.

Đến ngày 27/6/2022, do bên phía bà T5 cố tình không chịu ra công chứng, cũng không lập văn bản thỏa thuận công chứng lại nên trong thời gian từ sau ngày 12/5/2022 đến tháng 7/2022, ông H, ông B, ông P có nhiều lần đến gặp trực tiếp tại nhà riêng vợ chồng bà T5 để tiếp tục thương lượng nhưng không được. Bà T5 yêu cầu phải tăng giá chuyển nhượng thửa đất 145 lên 2.000.000.000 đồng thì mới chịu công chứng, nếu không tăng giá thì bà T5 không bán nữa và sẽ trả lại tiền cọc cho chúng phía ông B để bán cho bên khác mua giá cao hơn. Tuy nhiên, khi các bên nói chuyện về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì bà T5 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại tiền cọc cho phía ông H và ông B nhưng bà T5 chỉ nói miệng, không chịu lập văn bản thỏa thuận. Nhận thấy bà T5 có hành vi gian dối, cố tình không thỏa thuận nữa nên ông H có nhiều lần điện thoại cho bà T5 để hỏi và xác định từ phía bà T5 về việc hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc nhưng bà T5 chỉ hứa hẹn lần này tới lần khác mà không xác định cụ thể chính xác ngày nào trả tiền. Do đó trong những lần gọi điện (khoảng thời gian từ sau ngày 12/5/2022 đến tháng 7/2022), ông H có ghi âm cuộc gọi từ số điện thoại của ông H từ số điện thoại 0988936632 đến số điện thoại 0977352455 của bà T5 với mục đích để làm bằng chứng sau này về việc bà T5 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc cho bên ông H và ông B. Việc giữa ông H và ông B là cổ đông hùn vốn làm ăn mua đất của bà T5 thì bà T5 đều biết rõ. Bà T5 đồng ý nói chuyện, thương lượng với ông H trong tất cả cuộc gặp mặt trực tiếp tại nhà riêng bà T5 cũng như nhận và nghe các cuộc gọi, nhắn tin qua Zalo trực tiếp từ ông H.

Ông H đồng ý với yêu cầu của ông B. Đối với số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) mà ông B đang yêu cầu bà T5 trả lại thì ông H không có ý kiến và yêu cầu gì vì đây là tiền của ông B.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H cung cấp: bản tự khai; văn bản giải trình; đơn vắng mặt.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trung T2 (do bà Cao Thị Ánh T5 là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Bà T5 và ông T2 có mối quan hệ là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 2006 và có đăng ký kết hôn ngày 27/6/2006 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương. Thửa đất số 145 tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là do bà T5 nhận chuyển nhượng của người khác mà có vào năm 2019 và 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 CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 ngày 21/8/2019 cho bà T5. Vì vậy, đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Cao Thị Ánh T5 với ông Lê Trung T2.

Ngày 07/4/2022, giữa vợ chồng bà T5, ông T2 với ông B có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 1017,4m² thuộc thửa đất số 145. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 07/4/2022 đến ngày 12/5/2022. Sự thỏa thuận được thể hiện tại “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 07/4/2022 giữa bà T5 với ông B, có ông Nguyễn Đình T3 và ông Hà Trường T là người làm chứng, các bên cùng ký tên, lấn tay xác nhận, hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Do bà T5 là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, chỉ có bà T5 là người ký tên dưới mục bên bán (Bên A), chồng bà T5 là ông T2 không có ký tên nhưng có chứng kiến sự việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà T5 với ông B và đồng ý với việc bà T5 ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 145 nêu trên cho ông B.

Ông B không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 145 là lỗi của ông B. Do đó, ông B phải mất tiền cọc với số tiền 400.000.000 đồng cho bà T5. Ông T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện khởi kiện của bà T5, yêu cầu ông T phải trả lại bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 ngày 21/8/2019 đối với thửa đất số 145 nói trên cho ông T2 và bà T5.

Chứng cứ người liên quan ông T2 cung cấp: Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2024; đơn vắng mặt.

Trong quá trình tiến hành tố tụng, người làm chứng là ông Lê Ngọc P trình bày:

Ngày 07/4/2022, ông P có chứng kiến việc bà T5 và ông B có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất số 145. Tuy nhiên, ông P không ký tên làm chứng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022. Ngày 10/4/2022, do em trai Lê Ngọc B bận công việc nên có nhờ ông P thay mặt cho ông Lê Ngọc B bồi cọc (giao thêm

tiền cọc) cho bà Cao Thị Ánh T5 số tiền 150.000.000 đồng. Ông P đã giao số tiền 150.000.000 đồng cho bà T5 tại nhà bà T5 tại ấp A, xã T, huyện B, giao bằng tiền mặt. Sự việc giao tiền trên được thể hiện bằng việc ông P là người viết vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 với nội dung “Hôm nay ngày 10-4-2022 Bên B người mua Lê Ngọc B bồi cọc cho bên A Cao Thị Ánh T5 số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng) thửa đất 145 – tờ bản đồ 34 tổng số tiền nhận thửa đất 145 – tờ bản đồ 34 là (200.000.000) hai trăm triệu”. Sau khi ông P viết xong, bà T5 ký tên, ghi họ tên Cao Thị Ánh T5 và lãn tay dưới mục “Bên A”, ông P ký tên P, ghi họ tên Lê Ngọc P và lãn tay dưới mục “Bên B”.

Chứng cứ ông P cung cấp: Đơn yêu cầu vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 09/9/2024, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 đối với bị đơn ông Hà Trường T.

Buộc ông Hà Trường T phải trả lại cho bà Cao Thị Ánh T5 và ông Lê Trung T2 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho Cao Thị Ánh T5 đối với thửa đất số 145 tờ bản đồ số 24 có địa chỉ tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp ông Hà Trường T không giao trả bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS288438, số vào sổ CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 nêu trên thì bà Cao Thị Ánh T5 và ông Lê Trung T2 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 28 của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2.1. Tuyên bố hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 07/4/2022 giữa bà Cao Thị Ánh T5 với ông Lê Ngọc B.

2.2. Buộc bà Cao Thị Ánh T5 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Ngọc B số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/9/2024 Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Lê Ngọc B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; bà T5 không chấp nhận trả lại số tiền nhận đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho ông Lê Ngọc B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 trình bày: Tại phiên tòa, tôi xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng đặt cọc với ông B, còn các phần khác tôi không kháng cáo. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, tôi đã nộp các chứng cứ cho Tòa. Do con tôi bệnh thì tôi đi tới đi lui như vậy nên không thể thực hiện hợp đồng được. Bên anh B có nói rằng là đợi cho con tôi ổn định rồi sau đó tiếp tục. Sau đó, con tôi không may không qua khỏi và đã mất thì tôi buồn quá. Cách đó 01 năm tôi cũng có liên lạc với anh B để hai bên cùng tiếp tục đi công chứng và thực hiện hợp đồng cho xong nhưng anh B nhắn tin lại một câu cho tôi là “Có bị bệnh không?”. Sau đó, qua những tin nhắn thì anh B cũng không thèm trả lời tôi, thì tôi không biết tìm ai hết. Bây giờ, anh B yêu cầu trả lại tiền cọc thì tôi không đồng ý, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đào Phúc H trình bày:* Trong bản án sơ thẩm, tôi đã trình bày để phân biệt đúng sai trong vụ án này. Tôi là người có quyền lợi trong chuyện đặt cọc này. Vào ngày 01/9/2022, bên tôi có giới thiệu bên mua đến bà T5 để thương lượng giá bán. Tôi đã cung cấp chứng cứ cho quý Tòa các tin nhắn, hội thoại, đoạn ghi âm về việc bà T5 đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả tiền cho bên tôi nhưng trả theo từng đợt. Bà T5 có đồng ý rút ngân hàng. Tôi còn tin nhắn Z. Bà T5 là người đòi trả tiền cọc, không đồng ý bán đất xong bây giờ lại nói tôi không liên quan. Lần đầu bà T5 yêu cầu tăng lên 2 tỷ đồng, bên tôi là người đồng ý tăng thêm 120.000.000 đồng tại thời điểm đó nhưng bà T5 là người không thỏa thuận được.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Lê Ngọc B là ông Lê Văn T1 trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Phía nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với hợp đồng đặt cọc với ông B, yêu cầu tiếp tục thực hiện. Trong phần đặt cọc, các đương sự thoả thuận ngày 12/5/2022 thì dự kiến ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, vào ngày này, nguyên đơn có lý do chính đáng không thể ký hợp đồng. Sau đó, các bên cũng không thoả thuận được về ngày ký hợp đồng. Tiếp theo đó, các bên cũng không tiếp tục ký hợp đồng vì không thoả thuận được về giá cả chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Phía bà T5 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ, phía người liên quan yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 xác định chỉ kháng cáo một phần bản án tại mục 2 của quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, còn mục 1 của quyết định của bản án thì nguyên đơn xác định không kháng cáo. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét đối với phần kháng cáo của nguyên đơn, còn phần không kháng cáo đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị thì phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng: Vào ngày 07/4/2022, bà Cao Thị Ánh T5 và ông Lê Ngọc B ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc). Theo đó, bà T5 đồng ý chuyển nhượng cho ông B quyền sử dụng đối với thửa đất số 145, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.017,4m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS288438, số vào sổ cấp GCN: CS02635 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/8/2019 cho bà T5. Các bên thoả thuận thanh toán làm 03 đợt:

+ Đợt 1 là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) vào ngày 07/4/2022;

+ Đợt 2 là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) vào ngày 14/4/2022; và

+ Đợt 3 là 1.100.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm triệu đồng*) sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời điểm các bên hẹn ra công chứng là trong vòng 35 ngày kể từ ngày 07/4/2022 đến ngày 12/5/2022. Xét thấy, nội dung và hình thức của thoả thuận đặt cọc, cũng như mục đích, sự tự nguyện và năng lực hành vi dân sự của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng này có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

[2.2] Về việc thực hiện hợp đồng:

[2.2.1] Vào ngày 12/5/2022, ông B có chuyển bồi cọc cho bà T5 một khoản tiền là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) theo chứng từ là sổ phụ của Ngân hàng N (A) chi nhánh thị xã T. Theo lời khai của các đương sự, ngày 12/5/2022 ông Lê Ngọc B đã hoàn tất các thủ tục để ra công chứng theo thoả thuận nhưng bà T5 đã không ra công chứng. Trong khi đó, bà T5 cho rằng ngày này bà phải đưa con đi khám bệnh tại bệnh viện nên không đi công chứng được và trước đó cũng có hỏi thúc ông B công chứng hợp đồng sớm để có tiền đưa con đi trị bệnh. Như vậy, có cơ sở để xác định rằng các bên đã không thực hiện việc công chứng theo thời hạn đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022.

[2.2.2] Các bên có thừa nhận rằng bà T5 và ông B đã hẹn một ngày khác làm thủ tục công chứng, cụ thể vào ngày 27/6/2022. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo lời khai của các bên cũng như chứng cứ mà bà T5 cung cấp cho thấy từ ngày 27/6/2022 đến ngày 22/7/2022, con trai của bà là cháu Lê Trung D phải nhập viện ở Khoa Huyết học Trẻ em 1 - Bệnh viện truyền máu và huyết học, bà T5 đã không thực hiện thủ tục công chứng theo thoả thuận. Do đó, có cơ sở để xác định rằng các bên đã không thực hiện việc công chứng vào ngày 27/6/2022.

[2.2.3] Bà T5 khai rằng ngày 01/9/2022 ông H và ông B có đến nhà mình, đề nghị sắp xếp ngày tháng công chứng nhưng các bên không thoả thuận được thời gian cụ thể. Đồng thời, bà T5 cho rằng mình có nhắn tin cho ông B vào các ngày 29/10/2022, ngày 04/11/2022 và ngày 24/12/2022 từ số điện thoại 0977.352.455 đến số điện thoại của ông B là 0973.376.263. Tuy nhiên, hai bên cũng không đạt được bất kỳ thoả thuận nào. Do đó, có cơ sở để xác định rằng các bên không có bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào đối với các thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng*”. Do bà T5 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 và cũng không đi công chứng vào ngày 27/6/2022 nên việc ông B yêu cầu Tòa án huỷ bỏ hợp đồng là phù hợp theo quy định của pháp

luật. Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 và khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc bị hủy bỏ thì các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, và bà T5 phải trả lại số tiền cọc đã nhận từ ông B là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để buộc ông Lê Ngọc B tiếp tục thực hiện hợp đồng và sử dụng số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng theo kháng cáo và lời trình bày của bà Cao Thị Ánh T5. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 119, 328, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự;

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Cao Thị Ánh T5.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị Ánh T5 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số Biên lai số 0000424 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.
4. Các phần quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7a 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 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 Trung Dũng