

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**
Bản án số: 347/2025/DS-PT
Ngày 26 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 26 tháng 6 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 141/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 299/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 364/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ thường trú: ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Đường D, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô Văn T (văn bản uỷ quyền ngày 21/3/2023), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Trần Bá N, sinh năm 1977. Địa chỉ thường trú: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị L (văn bản uỷ quyền ngày 19/4/2023), có mặt.

2. Ông Ngô Nguyễn Duy K, sinh năm 2000, địa chỉ thường trú: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số A đường T, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị L (Văn bản uỷ quyền ngày 23/4/2025), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Xuân N2, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú: Ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Đặng Hồ Ngọc T1, sinh năm 1982, địa chỉ thường trú: Ấp C, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Ngô Văn R, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ G, Ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 27/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2024, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Ngô Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Chí H thống nhất trình bày:*

Qua giới thiệu của ông Lê Xuân N2, nguyên đơn (ông T) cùng 02 người chú ruột là ông Ngô Văn P và ông Ngô Văn R đến xã L, huyện D xem thửa đất 303 của bà Nguyễn Thị L do ông N2 rao bán qua mạng zalo. Sau khi xem đất trên thực địa thì thấy thửa 303 có hình vuông và cắm các trụ xi măng bao quanh nên ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 303 của bà L. Ngày 24/3/2022, nguyên đơn (ông T) và bị đơn là bà Nguyễn Thị L đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng 02 thửa đất số 302 và 303 bản đồ số 2 tọa lạc ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương có diện tích $2.856m^2$, trong đó có $300m^2$ đất ở nông thôn (viết tắt là ONT) và $2.556m^2$ đất trồng cây lâu năm (viết tắt là CLN), hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng chung cho diện tích 02 thửa đất 302, 303 là 6.150.000.000đ (sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Bà L và ông N1 có giao cho ông T, ông R, ông P xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên đối với 02 thửa đất 302 và 303. Sau khi xem sổ đất của bà L thì ông T, ông R thấy bản vẽ vị trí đất của thửa 303 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 206933 (số vào sổ H1433/QĐ-UB), do UBND huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 17/11/2006, diện tích được cấp là $1.945m^2$ (có $300m^2$ ONT) có hình thể là tam giác nhưng khi xem đất thì ông N1 và ông N2 chỉ là hình

vuông có đóng cọc bằng trụ xi măng làm ranh thì ông N1, bà L cho biết phía sau thửa 303 của bà L là phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L, ông N1 đang trồng cao su nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L, ông N1 đồng ý chuyển nhượng cả thửa đất chưa có giấy chứng nhận (sau này là thửa 453) nên ông T mới chấp nhận nhận chuyển nhượng chung cho 03 thửa đất là 6.150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông R có viết thêm vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc dòng chữ: “*Đất phát sinh cấp mới toàn bộ đất là bên A phải bán cho bên B hết mà không tăng tiền thêm*”, bên dưới bà L (bên A) ký tên và lăn tay xác nhận nội dung. Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận, số tiền chuyển nhượng sẽ được thanh toán trong 03 lần:

- Lần 1: Ngày 24/3/2022 thanh toán 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng);
- Lần 2: Ngày 04/4/2022 thanh toán 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng);
- Lần 3: Không thỏa thuận thời gian bên B thanh toán số tiền 3.150.000.000đ (ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ sau khi xong giấy tờ. Ông T (bên B) chịu trách nhiệm đi làm sổ (xin đo đạc, chỉnh lý cấp lại/cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên trước bạ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông T), toàn bộ tiền thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân do ông T (bên B) chịu.

Giữa ông T và ông N1 có thỏa thuận miệng với nhau là thửa 303 và phần đất chưa được cấp sổ (sau này là thửa 453) giá 5.550.000.000 đồng thửa 302 giá 600.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho bà L 800.000.000 đồng. Bà L là người ký tên và lăn tay trên Hợp đồng đặt cọc. Buổi đặt cọc, giao tiền vào ngày 24/3/2022 có sự tham gia của ông N1, bà L, ông N2 và ông Ngô Văn R. Ông N1 là người nhận tiền, bà L ký tên trong hợp đồng đặt cọc.

Ngày 04/4/2022, ông T tiếp tục thanh toán cho bà L số tiền lần 2 theo thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền lần 2 có mặt cả ông N1, bà L, ông R và ông T. Bà L ghi dòng chữ “*có nhận đủ số tiền là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng). Theo hợp đồng như trên. Số tiền đất còn lại là 3.150.000.000đ (Ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)*” đồng thời bà L ký tên lăn tay xác nhận nội dung. Ngày 18/5/2022 thì ông N1 có điện thoại yêu cầu ông T giao thêm cho ông N1, bà L số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) để ông N1 mua ô tô con thì ông T đồng ý. Ngày 18/5/2022, bà L ký nhận tiền và ghi thêm “*Hôm nay ngày 18/5/2022 bà Nguyễn Thị L có nhận thêm số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng chẵn). Tổng số tiền trước sau là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng), số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ là 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Trường hợp không đủ đất thực tế đang sử dụng thì bên A trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc*”. Bà L đã ký tên, lăn tay xác nhận nội dung trên trước mặt ông N1 và ông T.

Ngày 25/3/2022 và 11/8/2022, bà L ủy quyền cho ông T, nội dung ủy quyền là để thực hiện thủ tục đo đạc, đổi sổ mới của 2 thửa 302, 303 và cả phần cấp mới. Khi cán bộ đo đạc xuống thì đo trùm luôn cả phần chưa được cấp sổ và trả lời với

ông T là phần này không cấp sổ được đâu do dính hành lang suối nên ông T báo lại với bà L. Do phần diện tích phía sau chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận nên hai bên có trao đổi qua điện thoại về thời gian thực hiện thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng là 04 tháng kể từ ngày 24/3/2022. Hết thời gian trên bà L vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất phía sau giáp thửa 303 (sau này là thửa 453) nên ông T tiếp tục gia hạn thêm thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L nhưng không thỏa thuận thời hạn cụ thể.

Đối với thửa đất 303, hai bên thống nhất chuyển nhượng toàn bộ diện tích thực tế bà L đang sử dụng có trụ xi măng xác định như bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 24/5/2022. Sau khi tiến hành đo đạc lại diện tích 03 thửa đất 302, 303, 453, tờ bản đồ 02 thì ngày 03/6/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân xã L đã làm việc cùng ông T về việc giảm diện tích đất 46,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 303 lý do trước đây khi thực hiện đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công để cấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chênh lệch diện tích so với hiện nay; đối với thửa đất 302 do trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đất đã có sẵn đường nhựa nhưng không được cập nhật nên không thể hiện thửa 302 giáp đường nhựa (giữa thửa 302 và thửa 303) và hướng đông bắc giáp Suối nhưng trên giấy chứng nhận của bà L không thể hiện nên chênh lệch diện tích giảm. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 thì ông T đã hoàn thành xong thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất là 302 và 303 ngày 26/8/2022.

Đối với thửa đất 302, ngày 30/8/2022, ông T và bà L, ông N1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 300 quyền số 03/2022-SCT/HNGĐ tại UBND xã L đối với thửa 302, tờ bản đồ 02 có diện tích 577,9m². Ông T đã được cấp giấy chứng nhận số DH 970902, sổ vào sổ CS 07367 do Sở Tài nguyên mà Môi trường cấp ngày 30/9/2022. Riêng đối với thửa đất 303 tờ bản đồ 02 ông T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà L do diện tích không đủ theo thỏa thuận đặt cọc ngày 24/3/2022 và thỏa thuận bổ sung do bà L xác nhận ngày 18/5/2022.

Ngày 21/3/2023, bà L không thể cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất 453 nên ông T đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án. Ngày 27/3/2023, bà L có hẹn với ông T tại UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông T đến trụ sở UBND xã L, nhưng do bà L không cung cấp được giấy tờ của phần đất phía sau (thửa 453) theo đúng diện tích thực tế mà bà L đang sử dụng và cam kết chuyển nhượng cho ông T nên ông T đã từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng và bỏ ra về.

Do quyền và lợi ích bị xâm phạm, bà L, ông N1 không chấp nhận trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 302, 303, 453 tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương và tài sản

gắn liền với đất đã ký kết ngày 24/3/2022 giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L. Ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải trả lại số tiền đã nhận là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng) và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Đến ngày 25/7/2024, nguyên đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu bà Nguyễn Thị L phải thanh toán số tiền lãi do chậm trả lại tiền cọc 4.000.000.000đ tính từ ngày Tòa án huyện D thụ lý vụ án (07/4/2023) đến ngày 23/7/2024 theo mức lãi suất 10%/năm là 15,5 tháng với số tiền lãi là 516.000.000 đồng. Ông T đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L thửa đất 302, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 970902, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07367 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/9/2022.

Ông T xin rút yêu cầu đối với tiền phạt vi phạm hợp đồng là 800.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn Ngô Văn T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng), đại diện nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký kết ngày 24/3/2022 giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L, đồng ý chuyển nhượng lại thửa 302 cho phía bị đơn. Ông T yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N1 phải trả lại số tiền đã nhận là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng); yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn N1 phải trả số tiền lãi chậm trả của số tiền đã nhận 4.000.000.000 đồng từ ngày Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thụ lý (07/4/2023) đến ngày xét xử (21/2/2025) theo mức lãi suất 10%/năm là 22 tháng 14 ngày với số tiền là 733.000.000 đồng; rút yêu cầu đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 800.000.000 đồng. Lý do nguyên đơn không chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2023 và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là do không đủ diện tích đất thực tế theo thỏa thuận (tức là phần đất thửa 453 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đây là phần đất các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng và không thể tách rời). Khi thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn cũng đã xác định diện tích chuyển nhượng bao gồm cả thửa 303, 453 theo vị trí 04 trụ xi măng trên thực địa 04 góc đất (đất có hình thang chứ không phải hình tam giác trên sổ thửa 303). Nội dung phía sau ghi rất rõ và là một phần không tách rời của hợp đồng ghi nhận theo diện tích thực tế chứ không theo sổ. Mặt khác, ban đầu hợp đồng không xác định thời hạn nhưng từ tháng 9/2022 các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng là 04 tháng tính từ tháng 9/2024 căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng bà T1. Như vậy, thời hạn của hợp đồng đặt cọc đã hết. Ngày 21/3/2023, ông T đã làm đơn khởi kiện ra Tòa do phía bà L không thực hiện thỏa thuận đúng hạn dù đã nhiều lần liên hệ. Ngày 27/3/2023, phía bà L báo nguyên đơn ra Ủy ban nhân dân xã L để ký hợp đồng nhưng phần đất thửa 453 vẫn chưa có sổ tức là không đủ diện tích để ký hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn từ chối. Theo thỏa thuận thì do phía bị đơn không chuẩn bị đủ diện tích đất chuyển nhượng thì phải trả cọc lại cho nguyên đơn.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 886 - 2023 ngày 14/11/2023, Trích lục bản đồ địa chính thửa 302, 303 ngày 13/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 20/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này để xem xét giải quyết vụ án.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Ngô Nguyễn Duy K và ông Trần Bá N thống nhất trình bày:*

Năm 2022, vợ chồng bà L, ông N1 có nhờ ông Lê Xuân N2 giới thiệu cho bà L bán thửa đất số 303, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, sau đó ông Ngô Văn T có gặp ông N2 và được ông N2 đưa đến xem đất trên thực địa. Sau khi xem đất xong thì ông N2 đưa ông T cùng 02 người đàn ông (sau này bà L mới biết là chú cháu với ông T) đến gặp vợ chồng bà L, ông N1 để thỏa thuận giá chuyển nhượng. Gia đình bà L chỉ có nhu cầu bán thửa 303, tuy nhiên ông T nói là muốn mua luôn thửa 302 (cách thửa 303 một con đường) nên gia đình mới bán luôn. Ông T nhận trực tiếp đi làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng, cấp đất cho ông T nên gia đình bà L mới đồng ý bán thửa 302, 303 với giá 6.150.000.000đ (Sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Đối với phần diện tích chưa được cấp sổ là phần cho thêm, không phải trả tiền. Không xác định mỗi thửa có giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Khi đặt cọc, bà L, ông N1 đã cho ông T xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem đất do ông N1 chỉ, ông N1 có nói rõ là phần đất thực tế sử dụng là hình vuông, có các trụ, còn trên sổ thì có hình tam giác.

Ngày 24/3/2022, ông T và bà L ký Hợp đồng đặt cọc để mua hai thửa đất 302, 303 theo giấy chứng nhận số H01250, H01433 (phần đất phía sau là thửa 453 hiện nay là cho thêm, không phải trả tiền) của bà L tại nhà bà L, tiền đặt cọc là do ông T giao cho bà L 800.000.000 đồng. Bà L là người ký tên và lấn tay trên Hợp đồng đặt cọc. Khi ông T giao tiền đặt cọc cho bà L có sự tham gia của ông N1, ông N2, ông R và ông P.

Nội dung các bên thỏa thuận ở mặt sau của Hợp đồng đặt cọc “*Phần đất phát sinh cấp mới là bên A phải bán cho bên B mà không tăng thêm tiền*”, nội dung ghi thêm đầu tiên là chú của ông T, ghi thời gian nào thì bà L không nhớ, nội dung thực chất đây là phần đất cho thêm, không lấy tiền.

Ngày 04/4/2022, ông T tiếp tục giao cho bà L số tiền đặt cọc lần 2 là 2.200.000.000 đồng. Ông T và bà L chốt lại tổng số tiền ông T giao cho bà L là 3.000.000.000 đồng. Ngày 18/5/2022, do gia đình bà L cần tiền nên yêu cầu ông T giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng, ông T đồng ý. Ngày 18/5/2022, ông T, giao thêm số tiền đặt cọc lần 3 cho bà L là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Các bên chốt lại tổng số tiền ông T đã giao cho bà L là 4.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ghi bổ sung vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc do ông R ghi bổ sung có bà

L ký tên lẫn tay xác nhận, nội dung bổ sung gồm có “*trường hợp không đủ đất thực tế đang sử dụng thì bên A trả lại số tiền cho bên B đã cọc*”. Nội dung này là xác định diện tích thực tế theo các cây trụ xi măng trên đất, không bị lấn chiếm. Ông N1 biết và thống nhất với nội dung này.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc, ông T có trách nhiệm thực hiện toàn bộ các thủ tục giấy tờ để ký Hợp đồng chuyển nhượng công chứng đối với phần đất chuyển nhượng. Ngày 25/3/2022 và 11/8/2022, bà L ủy quyền cho để ông T là để thực hiện thủ tục đo đạc, đổi sổ mới của 2 thửa 302, 303 và cả phần cấp mới. Ông T liên hệ làm không được nên nhờ ông N1 đưa ông T đến gặp bà T1 là người chuyên làm dịch vụ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 báo giá dịch vụ trọn gói ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà L đối với thửa đất 453, tờ bản đồ 02 là 330.000.000 đồng. Ông N1 và ông T thỏa thuận: bên ông T chịu 80.000.000 đồng, còn ông N1 phụ 250.000.000 đồng. Sau đó, ông N1 chỉ phụ trách kết nối liên lạc giữa các bên chứ không chịu trách nhiệm gì. Ông T đã hoàn thành tất cả các thủ tục để ra được 02 giấy chứng nhận mới của thửa 302, 303. Còn phần của thửa 453 thì thấy ra được bản vẽ ngày 20/9/2022. Bản vẽ hiện trạng thửa 453 bên ông T giao cho người làm dịch vụ.

Việc liên lạc giữa các bên sau khi có bản vẽ thửa 453 thì bà L không nhớ, chỉ nhớ có báo trước cho ông T mấy ngày để ngày 27/3/2023 hẹn với ông T tại UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 27/3/2023, các bên có mặt tại UBND xã L nhưng ông T sau khi xem Hợp đồng thì nói thiếu diện tích rồi đi về chứ không trao đổi gì với bà L.

Cho đến nay bà L, ông N1 vẫn đồng ý tiếp tục cho ông T phân diện tích thửa 453 mà không tính thêm tiền. Đến nay bà L, ông N1 vẫn đồng ý hỗ trợ phí dịch vụ làm sổ đỏ thửa 453 là 250.000.000 đồng, phần ông T chịu 80.000.000 đồng như đã thỏa thuận trước đây.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần làm sổ của thửa 453 là trách nhiệm của nguyên đơn, nay nguyên đơn đổi ý không mua thì phải chịu trách nhiệm. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Đối với số tiền chi phí để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 453 thì bị đơn cũng không có yêu cầu trong vụ án này. Đối với việc nguyên đơn cho rằng không ký hợp đồng với lý do không đủ diện tích đất là sai bởi theo diện tích đo đạc thực tế thì thửa 302 là 577,9m², thửa 303 là 1.898,4m², thửa 453 là 1.046,6m² tổng là 3.522,9m² lớn hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (2.538,1m²), tức là không thiếu diện tích đất; việc nguyên đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn, bị đơn vẫn có thiện chí trong việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho nguyên đơn. Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022, các bên tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự, không có căn cứ huỷ hợp đồng. Không có việc bị đơn đồng ý thời hạn 04 tháng như đại diện nguyên

đơn trình bày vì rõ ràng việc thực hiện thủ tục là nghĩa vụ của phía nguyên đơn, không phải của bị đơn.

Bị đơn thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 886 - 2023 ngày 14/11/2023, Trích lục bản đồ địa chính thửa 302, 303 ngày 13/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 20/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này để xem xét giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu khác.

** Theo biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Ông N1 là chồng của bà L, thống nhất với toàn bộ lời khai và ý kiến của bị đơn bà L. Ông N1 không đồng ý với ý kiến về thoả thuận 04 tháng như đại diện nguyên đơn trình bày vì thủ tục giấy tờ là nghĩa vụ của nguyên đơn thực hiện theo thoả thuận.

Ông N1 thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 886 - 2023 ngày 14/11/2023, Trích lục bản đồ địa chính thửa 302, 303 ngày 13/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, và kết quả định giá theo biên bản định giá tranh chấp ngày 20/3/2024 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này để xem xét giải quyết vụ án.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng ông Lê Xuân N2 như sau:*

Ông N2 người giới thiệu cho ông T đến xem đất và gặp bà L, ông N1 để thoả thuận chuyển nhượng các thửa đất 302, 303, 453 tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương do bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xong hiện trạng đất trên thực tế thì giữa ông N1, ông T đã thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất 303 và thửa đất chưa được cấp sổ (sau này là thửa 453) tờ bản đồ 02 là 5.550.000.000 đồng. Sau đó vào nhà bà L, ông N1 để thương lượng đặt cọc.

Từ khi xem đất đến khi vào nhà bà L đều có ông N2, ông R, ông T, ông S, ông P (chú ruột của ông T). Khi các bên vào nhà bà L thì ông N1, bà L nói là trên sổ thửa đất 303 chưa có đường vì sổ đỏ cấp trước còn con đường mới làm sau, ông N1, bà L cũng xác định phần đất bán là phần đất hình vuông, gồm cả phần đất phía sau chưa được cấp sổ đỏ đang trồng cao su được xác định bằng 4 trụ xi măng sơn đầu đỏ (hiện nay vẫn còn), mặt tiền đường là 65m, chiều ngang đuôi đất là 43m (trừ hành lang suôi 5m còn 38m), sâu 50m (Ông N2 và ông S, ông T còn tự mình cầm thước đi đo) với giá 5.550.000.000 đồng. Ban đầu thửa 303 và 302 là chung một thửa đất, sau khi có con đường thì mới tách thành 02 thửa như vậy. Lúc đó ông N1 mang sổ đỏ thửa 302 ra, nói con đường nằm trên thửa 302 thì

ông T nói là ông N1 bán luôn thửa 302 thì mới mới cập nhật con đường lên cả 02 cuốn sổ được thì ông N1 đồng ý bán với giá luôn thửa 302 với giá 600.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N1 nói là ông N1 không rành thủ tục, giấy tờ nên toàn bộ thủ tục nên giao cho bên mua đi làm dùm, cần giấy tờ thì đưa cho ông N1 ký.

Sau đó các bên đồng ý và lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 để mua 2 phần đất trên với giá 6.150.000.000 đồng. Ông R là người ghi vào Hợp đồng, nội dung Hợp đồng được các bên thống nhất, có bà L, ông T và ông N2 ký. Đặt cọc lần đầu là 800.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc là đặt cọc để mua cả 2 phần đất, số tiền 800.000.000 đồng là để đặt cọc chung cho cả hai phần đất. Khi đặt cọc, giữa ông T, bà L, ông N1 có thỏa thuận về việc bán phần đất có hình thể theo các trụ bê tông đã cắm, có diện tích thực tế như ông N2 đã trình bày ở trên. Phần nội dung ghi thêm “*Đất phát sinh cấp mới toàn bộ đất là bên A phải bán cho bên B hết mà không tăng tiền thêm*” là do ông R ghi ngay lúc viết hợp đồng đặt cọc theo sự thống nhất của các bên, lý do ghi nội dung này thêm phía sau là do bên ông T sợ bà L, ông N1 sau này đổi ý, nói là chỉ bán theo sổ đỏ nên ghi thêm cho chắc ăn. Việc ghi thêm phía sau là vì phía trước đã hết chỗ, sau khi ghi xong thì các bên cùng ký tên và lấn tay vào hợp đồng đặt cọc.

Các bên thỏa thuận là ông T có trách nhiệm thực hiện toàn bộ các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng gồm: Cập nhật đường vào sổ đỏ cũ, thủ tục đo đạc và cấp mới phần đất chưa được cấp sổ ra tên ông N1, sau đó thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông T, cần cung cấp giấy tờ gì hoặc cần ký gì thì ông T đưa cho ông N1, bà L ký. Không quy định thời gian thực hiện, khi nào xong thì các bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng, toàn bộ chi phí để thực hiện các thủ tục này do ông T chịu.

** Theo biên bản lấy lời khai, đơn xin vắng mặt thể hiện ý kiến của người làm chứng là bà Đặng Hồ Ngọc T1 như sau:*

Bà T1 là người làm dịch vụ cấp sổ đỏ tại xã L. Khoảng tháng 8/2022, ông N1 có dẫn ông T, một người tên Chín R1, một người ông T gọi bằng chú xuống nhà bà T1 để thương lượng vấn đề cấp mới sổ đỏ đối với phần đất giáp suối phía sau thửa 303, tờ bản đồ số 2 ở ấp H, xã L. Bà T1 có được xem Hợp đồng đặt cọc thể hiện bên ông T (bên mua) chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 có thương lượng với ông T phí dịch vụ là 330.000.000 đồng, thời gian thực hiện 4 tháng thì ông T đồng ý. Lý do bà T1 đưa ra thời gian 4 tháng là vì trước đó bà T1 đã làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng hết tầm 4 tháng thì ông T đồng ý, phía ông N1 bà L sẽ hỗ trợ ký các thủ tục để bà T1 làm. Việc thỏa thuận không lập thành văn bản nhưng có mặt bà T1, 3 người bên ông T và ông N1. Bà T1 có nghe ông T và ông N1 thỏa thuận riêng về phí dịch vụ là ông T chịu 80.000.000 đồng còn ông Năng chịu 250.000.000 đồng.

Về bản vẽ thửa đất 453 ngày 20/9/2022 là do ông T đã thực hiện hợp đồng đo đạc trước đó nhưng không ra bản vẽ được nên bà T1 liên hệ bà chủ bà L lên lấy bản vẽ này. Ngày 07/11/2022, bà L ký giấy ủy quyền để bà T1 thực hiện. Bà T1 nhớ là đã nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D 2 lần,

lần đầu là bị sai nên trả về, lần thứ 2 thì được trả lời phát sinh vấn đề ngưng cấp mới đối với đất có hành lang suối nên cũng bị trả về luôn, mỗi lần nộp vào bà T1 đều chụp hình gửi cho ông T. Quá trình thực hiện, bà T1 và ông T trao đổi qua điện thoại và zalo, hình ảnh tin nhắn zalo bà T1 vẫn còn và sẽ cung cấp cho Tòa án. Ông T cũng thường xuyên hỏi xem bà T1 đã thực hiện đến đâu, tuy nhiên sau khi bà T1 báo là Tỉnh ngưng cấp đối với đất có hành lang suối thì ông T không còn liên lạc với bà T1 nữa. Tiền phí dịch vụ thỏa thuận bà T1 vẫn chưa nhận được đồng nào từ ông T do quá trình thực hiện phát sinh vấn đề từ chính sách của nhà nước, không phải lỗi của bà T1. Sau này khi các bên phát sinh tranh chấp thì bà T1 vẫn hỗ trợ chở bà L đi nộp giấy tờ thì mới có Thông báo của Hội đồng tư vấn hồi tháng 10/2024, bà L chỉ thanh toán chi phí xăng xe cho bà T1. Hôm đó ông N1 chỉ dẫn mấy người bên ông T trước đó do ông N1 biết bà T1 đã làm sổ cho người khác được, còn bà T1 làm việc và thương lượng trực tiếp với ông T. Còn bà L thì sau này hỗ trợ bà T1 ký các giấy tờ thủ tục để bà T1 làm thôi chứ không tham gia gì khác. Theo nội dung zalo liên lạc cuối cùng của bà và ông T là sáng ngày 27/3/2023, bà T1 nghe nói sáng đó các bên ra UBND xã L chuyển nhượng đất mà không được.

** Theo biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, đơn xin vắng mặt và tại phiên tòa, ý kiến của người làm chứng ông Ngô Văn R, ông Ngô Văn P như sau:*

Ông R, ông P là chú ruột ông T, hai ông có đi cùng ông T đến gặp ông N1 xem đất và thỏa thuận giá chuyển nhượng. Sau khi xem đất, thống nhất giá bán thì ông R, ông P mới gặp và biết bà L là vợ ông N1. Khi chốt với ông N2 là ông T mua thửa 303 có hình vuông (bao gồm cả phần chưa được cấp sổ phía sau) với giá 5.550.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi vào nhà gặp ông N1 và bà L, thì ông T biết do trên cuốn sổ đồ của thửa 303 không có con đường nên ông T cho rằng cần mua thêm cả thửa 302 điều chỉnh, cập nhật 2 cuốn sổ đồng thời, giá của thửa 302 là 600.000.000 đồng nên mới chốt giá chuyển nhượng cho 2 thửa 302, 303 (và bao gồm cả phần sau chưa được cấp sổ là thửa 453) là 6.150.000.000 đồng. Khi ông Nam giới T2 và ông N1 chỉ vào ngày đặt cọc thì đều chỉ thửa 303 là hình vuông (bao gồm thửa 303 và thửa 453).

Ngày 24/3/2022, tại nhà bà L, ông T và bà L ký Hợp đồng đặt cọc để mua hai thửa đất 302, 303 (gồm cả phần đất phía sau là thửa 453 hiện nay) của bà L, ông T giao cho bà L 800.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bản chất của Hợp đồng đặt cọc là để mua thửa 303 theo diện tích thực tế và hình dạng vuông theo trụ bê tông đã cắm. Diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc là tổng diện tích của thửa 303 và phần đất chưa được cấp sổ phía sau. Các bên thỏa thuận phần đất phát sinh cấp mới là bên A phải bán cho bên B mà không tăng thêm tiền, nội dung ghi thêm đầu tiên là ông R, ông P ghi cùng ngày 24/3/2022. Do ông N1 nói là ông N1 lớn tuổi rồi không đi làm sổ được, nếu cần ký gì thì ông N1 sẽ ký nên các bên mới thỏa thuận ông T là người thực hiện các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng như cấp đổi sổ, cập nhật đường, làm thủ tục cấp sổ mới đối với phần chưa được cấp giấy chứng nhận, chi phí của các thủ tục này do ông T chịu. Sau khi thống nhất toàn bộ các nội dung này thì các bên mới thực hiện việc ký tên và lăn tay. Toàn bộ việc này có sự chứng kiến của tất cả chúng ông R, ông P.

Ngày 04/4/2022, theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022, ông T tiếp tục giao cho bà L số tiền đặt cọc lần 2 là 2.200.000.000 đồng, tại Chi nhánh Ngân hàng Agribank huyện B, có mặt ông N1, bà L, ông T, ông R, ông P và ông N2. Ông T và bà L chốt lại tổng số tiền ông T đã đặt cọc cho bà L là 3.000.000.000 đồng.

Ngày 18/5/2022, ông T có giao thêm cho bà L, số tiền 1.000.000.000 đồng, đây là số tiền ứng thêm theo yêu cầu của ông N1. Ông T và bà L chốt lại tổng số tiền ông T đã giao cho bà L là 4.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ghi bổ sung vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc do ông R, ông P ghi có bà L ký tên lẫn tay xác nhận, nội dung bổ sung gồm có *“trường hợp không đủ đất thực tế đang sử dụng thì bên A trả lại số tiền cho bên B đã cọc”*. Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 các bên ký kết để đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 302, 303 và phần đất phía sau của bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toàn bộ các nội dung bổ sung ở mặt sau Hợp đồng đặt cọc là do ông R ghi thêm tại mỗi lần giao tiền, nội dung được sự thống nhất của các bên. Phần nội dung bổ sung phía sau là phụ lục hợp đồng và có giá trị ràng buộc với cả hai bên trong hợp đồng. Ông N1 tham gia vào toàn bộ quá trình giao dịch và thống nhất với các nội dung mà các bên đã thống nhất. Tiền đặt cọc để đặt cọc chung cho cả 02 phần đất, không xác định mỗi phần đặt cọc bao nhiêu tiền. Ông T đã đặt cọc cho bà L số tiền 3.000.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 ông T giao cho bà L ngày 18/5/2022 là tiền bà L, ông Năng Ứ. trên mặt sau của Hợp đồng đặt cọc lại ghi đưa thêm là do các bên thỏa thuận đưa thêm mà vẫn chưa ký được Hợp đồng chuyển nhượng nên mới gọi là tiền ứng. Do ông N1 nói ông N1 lớn tuổi nên nhờ ông T đi làm toàn bộ các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng, việc này các bên có ghi rõ trong Hợp đồng đặt cọc là do ông T thực hiện. Thủ tục gồm làm thủ tục cập nhật đổi sổ, đo đạc và làm thủ tục cấp sổ mới đối với phần đất phía sau ra tên ông N1 để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Những việc này do ông T tự làm, ông R, ông P không tham gia. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 302, do ông T tự làm, ông R, ông P không biết. Ông R, ông P có nghe ông T nói là có đi làm thủ tục cấp mới thửa đất 453 mà làm không được. Lúc ký hợp đồng đặt cọc thì không thỏa thuận thời hạn làm xong, tuy nhiên sau này ông N1 có hứa khoảng thời gian 4 tháng là xong nên mới có thời hạn này.

Do ông N1, bà L cho ông T, nói với ông T là đã đủ giấy tờ hẹn ngày 27/3/2023 ra UBND xã L để ký hợp đồng chuyển nhượng rồi nên ông T kêu ông R, ông P đi theo. Ngày 27/3/2023, ông T, ông R, ông P đến UBND xã L, huyện D thì có mặt vợ chồng ông N1, bà L. Khi thấy cán bộ xã L đánh máy nội dung hợp đồng chuyển nhượng, nhưng nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có thửa 303 hình tam giác, không có phần đất phía sau, nên ông T nói không đủ diện tích nên không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, thì ông R, ông P có nghe bên nhà bà L nói là không ký thì mất cọc, sau đó ông R, ông P và ông T ra về.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 07 tháng 02 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T đối với bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận cho ông Ngô Văn T được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa 302, tờ bản đồ 02 có diện tích 577,9m² tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận số DH 970902, sổ vào sổ CS 07367 do Sở Tài nguyên mà Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/9/2022 cho ông Ngô Văn T.

1.2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đối với thửa 303, 453 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L trên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2022 giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Ngô Văn T số tiền 2.991.147.918 đồng (hai tỷ chín trăm chín mươi một triệu một trăm bốn mươi bảy ngàn chín trăm mười tám đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 trả lại số tiền 1.008.852.082 đồng (một tỷ không trăm lẻ tám triệu tám trăm năm mươi hai ngàn không trăm tám mươi hai đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 thanh toán số tiền chậm trả 733.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi ba triệu đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện khởi của ông Ngô Văn T đối với bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

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

Sau khi tuyên án, bị đơn là bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan điểm:

- 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: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Những người làm chứng gồm: Ông Lê Xuân N2, bà Đặng Hồ Ngọc T1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[3] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Văn T rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt cọc là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

Ngày 24/3/2022, giữa bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T đã thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất số 302 và 303 tờ bản đồ 02, diện tích 02 thửa đất là 2.856m² trong đó có 300m² đất thổ cư và 2.556m² đất cây lâu năm tại ấp H (nay là ấp H), xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 6.150.000.000đ (sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Các thửa đất 302, 303 tờ bản đồ 02 do các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Số AD9 242741, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01250/QĐ-UB, ngày 26/7/2006, diện tích 911m² (thửa 302) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 206933, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H01433/QĐ-UB, ngày 17/11/2006 đối với thửa 303, tờ bản đồ 02 diện tích 1.945m²(thửa 303).

Tại văn bản “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất...*” lập ngày 24/3/2022 giữa bên A (bà L) và bên B (ông T) có sự chứng kiến của người làm chứng Lê Xuân N2 thể hiện nội dung thỏa thuận của các bên “*Diện tích đất chuyển nhượng là 2.856m², trong đó có 300m² đất ở nông thôn thuộc 02 thửa 302 và 303, trên đất có tài sản là cây cao su do bà L trồng, giá chuyển nhượng cả hai thửa đất là 6.150.000.000đ. Ngày 24/3/2022, bên B đặt cọc cho bên A 800.000.000đ. Ngày 04/4/2022 thanh toán lần 2: 2.200.000.000đ, lần 3 sau khi ra Phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Hình thức bên B (ông T) đi làm sổ*”. Phía sau văn bản đặt cọc có ghi thêm dòng chữ “*Đất phát sinh cấp mới toàn bộ đất là bên A phải bán cho bên B hết mà không tăng thêm tiền*” có thể hiện bên A “Nguyễn Thị L” ký tên, ghi họ tên, lăn tay xác nhận nội dung. Toàn bộ quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất, giao nhận tiền cọc,

tiền đưa thêm giữa ông T, bà L, ông Lê Văn N3 xác định biết rõ và đồng ý việc chuyển nhượng nhưng do là vợ chồng nên ông N3 để bà L đứng ra thực hiện giao dịch với ông T.

[5] Về thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022:

- Ông T đã đặt cọc cho bà L số tiền 800.000.000đ (tám trăm nghìn đồng) ngày 24/3/2022; hai bên thống nhất số tiền thanh toán lần 2 vào ngày 04/4/2022 là 2.200.000.000đ và lần 3 ngày 18/5/2022 là 1.000.000.000đ, tổng số tiền ông T đã giao cho bà L và ông T trong 03 đợt là 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng). Số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận còn lại 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) hai bên có thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thanh toán đủ cho bà L. Trên thực tế đến nay ông T chưa thanh toán số tiền này cho bà L, ông N3.

- Ông T đã thực hiện cập nhật biến động diện tích, đối với thửa 302 bị giảm một phần diện tích do làm đường giao thông nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có cập nhật biến động về diện tích đất theo quyết định 2503/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện D và 01 phần do thuộc hành lang lộ giới, đo đạc thực tế ngày 06/6/2022, diện tích đất thửa 302 còn lại 577,9m². Ngày 30/8/2022, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 302 tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, diện tích 577,9m² cho ông Ngô Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số 300, quyền số 03/2022-SCT/HĐGD. Ngày 30/9/2022, ông Ngô Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 970902, số vào sổ cấp GCN CS07367, diện tích 577,9m² thửa 302, tờ bản đồ 02.

- Đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, ông T đã tiến hành đo đạc thực hiện yêu cầu chỉnh lý biến động về diện tích. Đến ngày 26/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số DH 950800, số vào sổ cấp GCN CS07241 cho bà Nguyễn Thị L, diện tích sau khi đo đạc chỉnh lý thực tế giảm 46,6m² còn lại là 1.898,4m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1.598,4m² đất trồng cây lâu năm.

- Đối với thửa đất 453, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương cũng do ông Ngô Văn T được bà L ủy quyền làm thủ tục xin cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/12/2024, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 723409, số vào sổ cấp GCN CH09634 cho bà Nguyễn Thị L diện tích 1.046,6m² loại đất trồng cây lâu năm.

[6] Tại văn bản số 113/PTNMT-QLĐT ngày 06/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D thực hiện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện D trả lời yêu cầu cung cấp chứng cứ của Tòa án sơ thẩm (Bút lựt 215): Thửa đất 303, tờ bản đồ số 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị

L ngày 26/8/2022 nên bà L có toàn quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng.

[7] Tại văn bản số 52/UBND-KT ngày 05/4/2024 của UBND xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (BL 240) đã xác định thửa đất 453, tờ bản đồ 02 diện tích 1.046,6m² đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, diện tích đất nêu trên không thuộc quỹ đất công ích do địa phương quản lý, không thuộc diện quy hoạch tại địa phương.

[8] Xét đối tượng của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 24/3/2022 là quyền sử dụng đất diện tích 2.856m² thuộc thửa đất số 302, 303, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, giữa bà Nguyễn Thị L (Bên A) và ông Ngô Văn T (Bên B), có nội dung thỏa thuận: Ông T (Bên B) là người chịu trách nhiệm đi làm thủ tục và trên thực tế các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cung cấp thể hiện bà L có văn bản ủy quyền cho ông Ngô Văn T thay bà L thực hiện các thủ tục đo đạc chỉnh lý diện tích để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà L. Thực hiện ủy quyền của bà L thì ông T đã ký tên xác lập trên các tài liệu, giấy tờ xin cấp đổi, điều chỉnh diện tích đất trên giấy chứng nhận của bà L gửi cơ quan có thẩm quyền. Do đó, ông T cho rằng do thửa đất 303 bị giảm diện tích 46,6m² (1.945m²/1.898,4m²) không đủ diện tích như thỏa thuận ban đầu và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu nên không đồng ý nhận chuyển nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ, diện tích đất thửa 302 có diện tích ban đầu theo sổ là 911m² nhưng sau khi đo đạc lại diện tích giảm còn 577,9m², ngày 30/8/2022, ông T vẫn chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành và đến ngày 30/9/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 302 tờ bản đồ số 2 diện tích 577,9m² cho ông Ngô Văn T.

[9] Đối với thửa đất số 303 và phần đất liền kề là thửa đất số 453 tờ bản đồ 02: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 11/8/2022, bị đơn bà L ủy quyền cho ông T đối với thửa đất số 303, tờ bản đồ số 02 để ông T thực hiện các thủ tục pháp lý: kiểm tra hiện trạng, xác định ranh giới, cắm mốc, phục hồi cột mốc, ký liên ranh, trích lục hồ sơ cung cấp thông tin đo đạc, điều chỉnh diện tích, đăng ký biến động, tách thửa, hợp thửa... (ủy quyền có chứng thực của Văn phòng C, số công chứng 6908, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD). Ngày 26/8/2022, bà L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 950800, số vào sổ CS 07241. Ngày 07/11/2022, bị đơn bà L ủy quyền cho người làm chứng bà Đặng Hồ Ngọc T1 thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 453, tờ bản đồ số 02. Ngày 31/12/2024, bà L đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ723409, số vào sổ CH09634. Xét thấy đến nay thửa đất số 453 đã đủ điều kiện chuyển nhượng nên Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 302, 303, tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương lập ngày 24/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Trong đó các bên đã thực hiện xong 2/3 quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận trong

hợp đồng đặt cọc nói trên, cụ thể: bà L, ông N1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 577,9m² thuộc thửa 302, tờ bản đồ 02 cho ông Ngô Văn T và ông Ngô Văn T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 970902, sổ vào sổ cấp GCN CS07367, ngày 30/9/2022. Như vậy nội dung thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch đặt cọc ngày 24/3/2022 về việc chuyển nhượng hai thửa đất 302, 303 tờ bản đồ 02, diện tích 2.856m² với số tiền chuyển nhượng 02 thửa đất là 6.150.000.000đ, tiền đặt cọc là 800.000.000đ, tiền chuyển nhượng giao thêm 02 lần ngày 04/4 và 18/5/2022 là 3.200.000.000đ. Số tiền chuyển nhượng còn lại chưa thanh toán là 2.150.000.000đ. Các bên đã thực hiện xong 2/3 quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận nên hợp đồng đặt cọc nói trên đã chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[10] Do các thửa đất còn lại 303 và 453 tờ bản đồ 02 trong đó thửa đất 453 hiện nay bà L cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2024, diện tích 1.046,6m², thửa đất này không thuộc đối tượng thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên tại hợp đồng ngày 24/3/2022 nhưng quá trình tố tụng tại 02 cấp sơ thẩm, phúc thẩm bà L, ông N1 vẫn xác định sẽ bàn giao thửa đất này cho nguyên đơn Ngô Văn T mà không đòi hỏi ông T phải trả thêm tiền chuyển nhượng. Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (UBND huyện D, UBND xã L) đều có văn bản trả lời Tòa án sơ thẩm 02 thửa đất 303, 453 tờ bản đồ 02 hiện nay không thuộc đất công, không bị tranh chấp, không bị quy hoạch giải tỏa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa bà L, ông T cũng không thỏa thuận thời hạn phải hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan Công chứng. Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã phát sinh hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Ông Ngô Văn T không thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 2.150.000.000đ cho bị đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N1 là đã vi phạm thỏa thuận ngày 24/3/2022. Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 vẫn mong muốn tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông T nhưng do ông T không ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên bà L, ông N1 không có lỗi trong giao dịch nói trên.

[11] Như đã phân tích trên, Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị L về thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất 302, 303 tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch chuyển nhượng đối với thửa 303, 453 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L trên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2022 bị vô hiệu. Tuyên buộc bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Ngô Văn T số tiền 2.991.147.918 đồng là chưa đủ căn cứ, không đúng quy định pháp luật. Hội đồng

xét xử cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng đặt cọc (đã chuyển thành thỏa thuận chuyển nhượng) để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 302, 303, tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương lập ngày 24/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T là có hiệu lực. Các bên tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy bị đơn Nguyễn Thị L không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn N1 không có yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn Ngô Văn T thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 2.150.000.000đ nhưng để giải quyết triệt để vụ án, cần buộc ông Ngô Văn T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thanh toán xong số tiền trên ông Ngô Văn T được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất 303, tờ bản đồ 02, diện tích 1.898,4m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 1.598,4m² đất trồng cây lâu năm và khu đất diện tích 1.046,6m² đất cây lâu năm thuộc thửa 453, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên không chấp nhận.

[13] Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Nguyên đơn Ngô Văn T phải chịu do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[14] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Ngô Văn T phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền và tiền lãi chậm trả của nguyên đơn không được chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu do chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các điều 328, 401, 406, 410, 413, 500, 501, 503 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 27/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T đối với bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu số tiền phạt vi phạm hợp đồng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngô Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập ngày 24/3/2022 giữa ông Ngô Văn T với bà Nguyễn Thị L về giao dịch chuyển nhượng đối với thửa 303, 453 tờ bản đồ 02 tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2.3. Công nhận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 302, 303, tờ bản đồ 02 tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương lập ngày 24/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Văn T là có hiệu lực.

Buộc ông Ngô Văn T thanh toán cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

2.4. Sau khi thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 2.150.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng), ông Ngô Văn T được quyền quản lý, sử dụng 02 (hai) thửa đất bao gồm: Thửa đất 303, tờ bản đồ 02, diện tích 1.898,4m² (bao gồm 300m² đất ONT và 1.046,6m² đất CLN) cùng tài sản là cây trồng (cao su) trên đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương và thửa đất số 453, tờ bản đồ 02, diện tích 1.046,6m² loại đất CLN cùng tài sản là cây trồng (cao su) trên đất. Ông Ngô Văn T không phải bù hoàn giá trị cây trồng (cao su) trên đất cho bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn N1.

(Kèm theo sơ đồ bản vẽ)

2.5. Ông Ngô Văn T được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với thửa 302, tờ bản đồ 02 có diện tích 577,9m² tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận số DH 970902, số vào sổ CS 07367 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/9/2022 cho ông Ngô Văn T.

2.6. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 950800 (số vào sổ cấp giấy CN CS 07241) đã cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 26/8/2022 đối với thửa đất 303, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để cấp lại cho ông Ngô Văn T theo nội dung quyết định bản án này.

2.7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 723409 (số vào sổ cấp giấy CN CH 09634) đã cấp cho bà Nguyễn Thị L ngày 31/12/2024 đối với thửa đất 453, tờ bản đồ 02 tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương để cấp lại cho ông Ngô Văn T theo nội dung quyết định bản án này.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Ngô Văn T phải nộp 5.421.228 đồng. Ông T đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn T phải chịu số tiền 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng chẵn) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp

30.620.000đ (ba mươi triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp theo hai biên lai thu số AA/2021/0011497 ngày 28/3/2023 và 0000370 ngày 31/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Ông Ngô Văn T còn phải nộp thêm số tiền 44.380.000đ (bốn mươi bốn triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng chẵn).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà L số tiền đã tạm ứng là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007349 ngày 05/3/2025.

6. Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Thanh