TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2023/DS-PT
Ngày 22-3-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ẩn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 437/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2022/QĐ-PT, ngày 18 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 81/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: số F, tổ A, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ tạm trú: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ: số C đường Đ, khu phố F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1964; địa chỉ: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Huy V, sinh năm 1986; địa chỉ liên hệ: số D N, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/9/2019).

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

1. Bà Nguyễn Nhật Thiên T1; địa chỉ: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984; thường trú: số E, khu phố B, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C: Bà Đỗ Hoàng Phương L1, sinh năm 1997 và ông Đặng Đình P, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: số B T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/9/2022).

3. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1965; địa chỉ: số A đường Đ, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lê Thành C1, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: H, Đ, Phú Thọ; địa chỉ tạm trú: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị T3, sinh năm 1957; địa chỉ: số C, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Võ Văn T4, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh.

3. Ông Lê Quốc V1, sinh năm 1977; địa chỉ: số B, tổ B, ấp C, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

4. Chị Đỗ Thị Ngọc H, sinh năm 2001; địa chỉ: số C, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị số 93/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/8/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức Đ trình bày:

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, giữa bà Nguyễn Thị Phương L và bà Nguyễn Thị Thanh T ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà và đất tại địa chỉ số C khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 074380 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Tổng diện tích đất: 100m^2, trong đó có

37m^2 bà T đã chuyển nhượng cho ông T2 cách đây khoảng 10 năm, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại 63m^2 trong đó nhà ở cấp 04 là 55m^2, tường xây bằng gạch mái lợp tôn và 08m^2 hành lang đường bộ, đất thuộc thửa số 1991, tờ bản đồ số 17. Ngày 04 tháng 10 năm 2018, bà L đặt cọc lần một số tiền là 200.000.000 đồng. Ngày 17 tháng 11 năm 2018, bà L đặt cọc lần 02 số tiền là 290.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, sau khi ra công chứng sẽ trả đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau khi làm hồ sơ công chứng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D yêu cầu phải đo vẽ và làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian khoảng 06 tháng mới hoàn thành. Trong quá trình chờ hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 24 tháng 12 năm 2018, bà T yêu cầu đặt cọc tiếp với số tiền 610.000.000 đồng. Tiếp đến ngày 05 tháng 01 năm 2019, bà T yêu cầu bà L giao thêm số tiền là 100.000.000 đồng. Tổng cộng các lần giao nhận tiền trên bà L đã đặt cọc cho bà T số tiền là 1.200.000.000 đồng. Sau khi giao số tiền 1.200.000.000 đồng, ngày 05 tháng 01 năm 2019 bà T đã bàn giao nhà cho bà L quản lý, sử dụng. Ngày 10/7/2019, bà T báo cho bà L biết đã làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền phát sinh phải đóng chuyển nhượng lên thổ cư 55m^2 là 303.000.000 đồng, ông T2 phải chịu số tiền tương ứng 25m^2, bà L chịu số tiền tương ứng 30m^2; các bên thống nhất ngày 19/7/2019 ra đóng tiền và công chứng sang tên cho bà L nhưng đến ngày đó bà T không thực hiện.

Sau khi bà Tâm giao nhà, đất bà L đã tiến hành sửa sang lại hết khoảng 70.000.000 đồng và cho thuê lại. Khi cho thuê chỉ làm hợp đồng miệng giữa 02 bên nhưng sau đó họ chuyển đi, bà L cho người khác thuê cũng không làm hợp đồng bằng văn bản. Đến tối ngày 27/8/2019, có người đến áp tải gia đình anh Trần Trung S (người thuê phòng trọ của bà L) ra khỏi nhà trọ, sau đó bà T cho người khác vào thuê hay cho ở nhờ thì bà L không biết. Sau khi giao tiền nhận chuyển nhượng cho bà T, bà L đã nhiều lần yêu cầu bà T tiến hành làm thủ tục công chứng sang tên nhà, đất cho bà L nhưng bà T không thực hiện. Khi bà L yêu cầu bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà L và ông T2 đi đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất thì bà T không hợp tác, bà T nói rằng bà không còn trách nhiệm và thách thức bà L khởi kiện lên Tòa án. Vì vậy, bà L khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận việc chuyển nhượng đối với căn nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền với đất có diện tích là 63m^2 thuộc một phần thửa đất 1991 tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số C, khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Đơn đặt cọc bán nhà ngày 04 tháng 10 năm 2018 đã ký giữa bà L và bà Nguyễn Thị Thanh T là hợp pháp.

2. Công nhận quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà L đối với nhà và đất nói trên, bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L trình bày bổ sung: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà T trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và

thanh toán tiền lãi tính từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 38 tháng, với mức lãi suất 18%/1 năm, tổng số tiền lãi là 756.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi sáu triệu đồng); yêu cầu bà T trả lại số tiền sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng yêu cầu bà T trả cho bà L số tiền là 2.026.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu đồng). Bà L xác định lại Đơn đặt cọc mua nhà giữa bà L với bà T ký ngày 04/10/2018, không phải ngày 17/11/2018 như đã trình bày trong đơn. Bà L không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Theo bản tự khai tháng 10/2019, bản tự khai bổ sung ngày 13/9/2022 quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Huy V trình bày:

Giữa bà T với bà L chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền diện tích đất 63m^2 thuộc một phần thửa đất 1991, tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số 366 khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương như bà L trình bày. Bà T chỉ mới ký "Đơn đặt cọc bán nhà" cho bà L đối với phần nhà bà T đang ở là khu nhà phía sau có diện tích khoảng 10m^2 nên không có cơ sở yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng toàn bộ căn nhà nêu trên; bà T cũng chưa bàn giao quyền quản lý, quyền sử dụng căn nhà trên cho bà L, việc bà T cho bà L nhận tiền thuê nhà là để trả một phần lãi cho khoản tiền mà bà T đã vay của bà L. Hiện nay, trên đất vẫn có em, cháu của bà T đang ở. Phần nhà đất phía trước đã bán và giao cho những người khác quản lý từ lâu. Giữa bà T và bà L không có biên bản bàn giao nhà đất và cũng không có sự bàn giao trên thực tế. Vì vậy, không có căn cứ để yêu cầu công nhận quyền sử dụng, quản lý hợp pháp của bà L.

Bà L chỉ đặt cọc mua nhà với số tiền là 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại là số tiền vay giữa bà T và bà L, hoàn toàn không liên quan đến việc mua bán nhà. Đối với số tiền đặt cọc mua nhà, bà T không đồng ý trả lại cho bà L vì đây là tiền phạt cọc, theo thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày bà T đã cầm sổ đỏ (khi chưa đổi sổ) giao cho bà L để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L không thực hiện. Vì vậy, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L và đề nghị Tòa án tuyên bố "Đơn đặt cọc bán nhà" đề ngày 04/10/2018 giữa bà L và bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu vì việc hai bên ký "Đơn đặt cọc bán nhà" là nhằm che giấu hành vi "Vay mượn tiền có lãi suất" giữa hai bên nên đây là "giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo" theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C: Bà T xác nhận đã chuyển nhượng cho ông C phần diện tích 23m^2 (trong tổng số 100m^2) với số tiền 1.303.601.000 đồng, bà T đã nhận tiền và bàn giao nhà cho ông C quản lý sử dụng.

Đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Lê Thành C1 là 40m^2 (trong tổng số 100m^2 với số tiền 2.000.000.000 đồng, bà T đã nhận tiền và giao cho ông C1 quản lý, sử dụng.

Đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T2 là 37m^2 (trong tổng số 100m^2 với số tiền 130.000.000 đồng, bà T đã nhận tiền và giao cho ông T2 quản lý, sử dụng.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với bà T, giữa ông C1 với bà T, giữa ông T2 với bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 18/02/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C do người đại diện hợp pháp là bà Đỗ Hoàng Phương L1 và ông Đặng Đình P trình bày:

Ngày 07/8/2019, giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thanh T đã ký hợp đồng mua bán căn nhà cấp 04 và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: số C (số C) khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương với số tiền 1.303.601.000 đồng (trong đó: giao tiền mặt cho bà T 1.000.000.000 đồng, còn 303.601.000 đồng đóng thuế). Hợp đồng mua bán được lập Vi bằng tại Văn phòng T6, Bình Dương, Văn bản số 928/2019/VB-TPL ngày 07/8/2019. Sau khi giao tiền, bà T đã giao nhà và các giấy tờ liên quan cho ông C quản lý, sử dụng cho đến nay.

Ngày 09/01/2020, ông C nhận được thông báo kết quả định giá nhà và thông báo tiếp cận, công khai chứng cứ. Qua đó, ông C biết căn nhà ông C mua đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn giao dịch, việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng mua bán đất có diện tích 100m^2, cùng căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1991, tờ bản đồ số 17, địa chỉ khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương được lập Vi bằng ngày 07/8/2019 tại Văn phòng T6, Bình Dương giữa ông C với bà T.

Tại đơn yêu cầu độc lập (sửa đổi, bổ sung) ông C trình bày ý kiến: Xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1, xem xét công nhận Hợp đồng mua bán giữa bà T với ông C đối với phần diện tích đất 23m^2 và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số AN 279936, nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số C khu phố T, phường B, thành phố D, Bình Dương. Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, tạo điều kiện cho ông C có thể tách thửa, sang tên thửa đất nêu trên thuộc về ông C để ông C có nơi làm việc và sinh sống ổn định.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C cũng xác định thay đổi yêu cầu độc lập, cụ thể: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng mua bán giữa bà T với ông C đối với phần đất có diện tích 23m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số AN 279936, nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số C khu phố T, phường B, D, Bình Dương.

4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày:

Ngày 19/3/2010, ông T2 và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận ông T2 nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích là 37m^2 với số tiền 123.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00788 do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thị xã D) cấp ngày 23/6/2009 cho bà Nguyễn Thị Thanh T. Cùng ngày, ông T2 đã thanh toán đủ số tiền 123.000.000 đồng cho bà T. Ngày 20/3/2010, ông T2 đã nhận nhà, đất theo như thỏa thuận. Hiện trạng khi nhận đất là có 01 căn nhà cấp 04 xây hết diện tích 37m^2 gắn liền với đất. Khi nhận nhà, đất xong ông T2 đã sửa chữa lại phần kết cấu bên trong như tô tường, quét sơn, lợp tôn, làm nhà vệ sinh, sau đó cho thuê đến nay.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông T2 và bà T biết diện tích đất không đủ diện tích để tách sổ nên có thỏa thuận bà T vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T cũng cam kết trường hợp Nhà nước có giải tỏa, thu hồi đất để làm đường thì bà T sẽ căn cứ vào số lượng, đơn giá đất của Nhà nước đền bù cho bà T để trả lại cho ông T2.

Khi bà T làm thủ tục đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T2 không biết. Khoảng giữa tháng 7 năm 2019, việc chuyển nhượng giữa bà T với bà L1 gặp trục trặc, ông T2 đến gặp bà T, yêu cầu bà T cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết bà T đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Bà T và bà L1 thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau như thế nào ông T2 không biết, chỉ đến khi bà L1 điện thoại trao đổi với ông T2 về việc đóng tiền chuyển mục đích sử dụng cho phần diện tích 55,1m^2 mà bà T mới chuyển mục đích thì ông T2 mới biết bà T đã chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại cho bà L1. Khi bà L1 trao đổi đóng tiền chuyển mục đích sử dụng đất lần đầu (khoảng tháng 7) thì ông T2 trả lời là không có tiền để đóng, sau này ông T2 có tiền để đóng ông T2 có liên hệ lại với bà L1 và nói rằng khi nào đi đóng thì kêu ông T2 nhưng ông T2 không thấy bà L1 liên hệ lại. Cũng trong tháng 7 này (ngày 16/7/2019), bà T có nhắn tin cho ông T2 với nội dung là bà T đã chuyển mục đích sử dụng đất và yêu cầu ông T2 mang hơn 300.000.000 đồng xuống cho bà T để bà T đi đóng tiền, ông T2 thấy bà T nhắn chung chung như vậy nên không trả lời. Đến ngày 8/8/2019, ông T2 nhắn tin trả lời với bà T là khi nào đi đóng thổ cư thì báo trước với ông T2 vài hôm để chuẩn bị tiền, bà T không trả lời. Đầu tháng 8/2019, bà L1 gọi điện thoại cho ông T2 yêu cầu ông T2 đến phường để tham gia giải quyết việc tranh chấp giữa bà L1 với bà T vì ông T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất này, ông T2 cũng đồng ý với bà L1, nhưng đến khi ông T2 với bà L1 đến phường thì bà T không đến và cán bộ tiếp dân hướng dẫn bà L1 khởi kiện tại Tòa án để được giải quyết vì đây là tranh chấp dân sự, sau khi nghe vậy ôngTuấn cùng bà L1 ra về.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L1, ông T2 có ý kiến như sau: Việc tranh chấp giữa bà L1 với bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích 37m^2 thuộc một phần thửa đất số 1991, tờ bản đồ số 17, nhà đất tọa lạc khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04380 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T mà bà T chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 19/3/2010 giữa ông T2 và bà T là hợp pháp và công nhận phần diện tích đất 37m^2 cùng căn nhà cấp 04 gắn liền trên đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông T2. Ông T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Đối với yêu cầu độc lập của ông C, ông T2 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thành C1 và bà Nguyễn Nhật Thiên T1: Ông C1 và bà T1 đã được Tòa án triệu tập lên làm việc và tham gia phiên tòa vào các ngày 13/9/2022, 29/9/2022 và 19/10/2022 nhưng vắng mặt không có lý do. Quá trình tố tụng, ông bà không có ý kiến và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án.

6. Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/02/2020, người làm chứng chị Đỗ Thị Ngọc H trình bày:

Chị H không quen biết bà T, còn bà L1 thì có quen do trước đây chị H thuê nhà trọ của bà L1 từ khoảng tháng 5 năm 2019 đến khoảng tháng 7 năm 2019 thì dọn đi. Việc thuê trọ được lập thành hợp đồng thuê nhà, căn nhà chị H thuê trọ hiện nay nằm giữa căn nhà của bà L1 và căn nhà của bà T đang ở, thời điểm chị H thuê trọ căn nhà đó mới sửa, có gác lửng trần thạch cao, diện tích nhà khoảng 30m^2, căn nhà đó 02 mặt trước sau đều đi ra đường được nên bà L1 ngăn đôi ra cho 02 người thuê, chị H là người thuê mặt phía sau, chị H muốn đi ra đường công cộng thì đi qua đất của Miếu T rồi ra đường, còn 1 phần căn nhà phía trước giáp với đường ĐT743. Khi thuê, chị H có nghe nói nhà này được bà L1 mua lại từ bà T còn việc mua bán, chuyển nhượng như thế nào chị H không biết. Chị H ở được một thời gian thì chuyển đi vì khi ở trọ tại đó bà L2 (mẹ của bà T) ở nhà bên cạnh thường đổ, xả nước thải, rác sinh hoạt ra phía đất trống trước cửa căn phòng chị H ở, tối chị H ngủ nó bốc mùi rất khó chịu, chị H có liên lạc yêu cầu bà L1 khắc phục tình trạng này nhưng bà L1 cũng không thương lượng được với gia đình bà T nên đến cuối tháng 7 năm 2019 chị H chuyển đi nơi khác ở. Thời điểm chị H thuê trọ ở đó thì không có ai thắc mắc hay gây khó dễ gì, chỗ ở mới được sửa nên cũng sạch sẽ, thoáng mát, nếu bên gia đình bà T không gây ô nhiễm thì chị H vẫn tiếp tục thuê trọ ở đó nhưng do không chịu được mùi ô nhiễm nên chị H mới chuyển đi nơi khác. Chị H khẳng định chị H thuê nhà trọ là thuê từ bà L1 chứ không thuê của ai khác và phần nhà trọ chị H thuê chính là phần diện tích nhà, đất bà L1 đang tranh chấp với bà T, còn căn nhà đó tại sao hiện nay bà T đòi lại từ bà L1 và cho người khác vào ở thì chị H không biết.

7. Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/10/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị T5 trình bày:

Bà T5 có quan hệ hàng xóm với bà L1 và bà T. Tháng 10 năm 2018, bà T5 biết bà L1 và bà T có thực hiện việc mua bán nhà, đất nhưng việc thỏa thuận mua bán cụ thể như thế nào, giá cả bao nhiêu bà T5 không rõ. Khi bà L1 đưa số

tiền 200.000.000 đồng cho bà T thì bà T5 có chứng kiến và bà T5 ký vào giấy với tư cách người làm chứng tức là làm chứng cho sự việc bà L1 có giao tiền cho bà T còn nội dung của tờ giấy ghi như thế nào bà T5 không rõ vì trước khi ký bà T5 cũng không đọc, bà T5 chỉ nghe bà L1 nói với bà T5 ngoại ký dùm con thì bà T5 ký. Khi bà L1 đưa tiền cho bà T, bà T5 có nghe nói đây là tiền bà L1 đặt cọc cho bà T về việc bà T bán nhà đất cho bà L1, phần nhà, đất bà T bán cho bà L1 là nhà có tường giáp với tường nhà bà L1 đang ở. Sau lần ký làm chứng đó thì bà T5 cũng không biết việc thanh toán và thực hiện thỏa thuận của hai bên tới đâu, hai bên đã công chứng sang tên giấy chứng nhận cho nhau hay chưa vì bà T5 cũng không hỏi và cũng không nghe bà L1 nói.

8. Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2019, người làm chứng ông Võ Văn T4 trình bày:

Ông T4 với bà L1 có mối quan hệ người thuê trọ và người cho thuê trọ, ông T4 không quen biết bà T. Khoảng cuối năm 2018, ông T4 đến thuê trọ tại số nhà C, khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương của bà L1. Thời điểm này, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, không thỏa thuận thời gian. Nhà trọ này thực ra là căn nhà cấp 04 của bà L1, bà L1 ngăn đôi ra một nửa bà L1 ở, một nửa bà L1 cho thuê. Ông T4 ở được khoảng hơn 02 tháng thì bà L1 nói là bà L1 mua lại nhà, đất của bà T rộng hơn, ông T4 có muốn chuyển qua không, căn nhà này giáp tường với nhà, đất của nhà bà L1, nó nằm phía bên tay trái của nhà bà L1 nếu đi từ ngoài đường ĐT743 vào. Sau khi xem, ông T4 đồng ý chuyển qua và ngày 10/01/2019 hai bên lập hợp đồng thuê nhà với nội dung bà L1 cho ông T4 thuê nhà trọ có diện tích khoảng 30m^2, có gác xép, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 06 tháng, ông T4 đặt cọc trước cho bà L1 01 tháng tiền thuê, trong thời gian cho ông T4 thuê nếu bà L1 muốn lấy lại để sửa chữa hoặc sang nhượng thì phải báo trước cho ông T4 một tháng để sắp xếp chỗ ở mới và trong hợp đồng còn quy định ông T4 phải nghiêm chỉnh chấp hành quy định của địa phương và đảm bảo trật tự cho bà L1 và căn nhà mà ông T4 đã thuê của bà L1.

Sở dĩ ông T4 với bà L1 ký hợp đồng này là để phục vụ cho việc đăng ký tạm trú cho ông T4 để ông T4 mở cửa hàng kinh doanh. Sau đó, gia đình ông T4 không ủng hộ việc kinh doanh nên ông T4 không đăng ký tạm trú nhưng ông T4 cùng các bạn vẫn thuê và ở trong nhà trọ này. Ông T4 ở đến khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2019 thì đi làm công trình tại Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đi lại xa nên khi đi làm công trình được khoảng 01 tháng, ông T4 thuê trọ được ở Quận I nên ông T4 quay về trả nhà cho bà L1.

Khi ông T4 chuyển sang căn nhà bà L1 mua lại của bà T thì hiện trạng căn nhà như sau: Nhà cấp 04 kết cấu nhà là tường xây tô, sơn nước màu xanh, nền gạch men, trần la phông nhựa, trên lợp tôn, cửa sắt kính, tầng dưới có phòng khách, bếp, nhà vệ sinh, có thiết kế gác xép, trên gác xép được ngăn ra 02 phòng ngủ, trong đó 01 phòng đổ nền bê tông lát gạch men, 01 phòng làm gác giả kết cấu cụ thể là gì ông T4 không xác định được.

Ông T4 chỉ làm chứng việc ông T4 có thuê và có ở trong căn nhà mà bà L1 đang tranh chấp với bà T vì bà L1 có nói với ông T4 là nhà, đất này bà L1 mua của bà T còn việc bà L1 với bà T thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng như thế nào, giá cả, diện tích bao nhiêu thì ông T4 không chứng kiến và không biết.

9. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/02/2020, người làm chứng ông Lê Quốc V1 khai:

Ông V1 không quen biết bà T nhưng có quen bà L1 vì bà L1 là người thuê ông V1 sửa căn nhà bà L1 đang ở và căn nhà sát vách. Căn nhà bà L1 đang ở được sửa trước, còn căn nhà sát vách sửa sau, khoảng tháng 4 tháng 5 năm 2019. Hai lần sửa nhà hai bên đều có lập hợp đồng thỏa thuận các hạng mục cần làm và tiền công. Khi sửa nhà, ông V1 có nghe bà L1 nói là nhà này bà L1 mới mua và nó cũ nên phải sửa, còn mua của ai và bao nhiêu tiền ông V1 không biết. Ông V1 xác định căn nhà ông V1 sửa chữa hồi tháng 4, tháng 5 năm 2019 có vị trí cụ thể: đi từ ngã tư B xuống thì căn nhà nằm phía bên tay phải của đường ĐT743, tới gặp một con hẻm khoảng 02m đi vào Miểu V, bên cạnh hẻm có một quán cơm, phía sau quán cơm là một nhà tôn (sau này ông V1 biết là nhà của mẹ con bà T), bên cạnh nhà tôn này là căn nhà bà L1 thuê ông V1 sửa chữa, cạnh căn nhà sửa chữa này là nhà của bà L1.

Tổng cộng giá trị tài sản tranh chấp theo kết quả định giá ngày 26/3/2022 là 1.925.025.000 (một tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu không trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 24/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị Thanh T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "Đơn đặt cọc bán nhà" ký ngày 04/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Phương L với bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết) ký ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu.

2.2. Tuyên hủy Vi bằng số 928/2019/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại thị xã T6 (nay là thành phố D) lập ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T.

2.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền đã nhận là 1.303.601.000 đồng (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng).

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 04/11/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/11/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với căn nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền với đất có diện tích là 63m^2, thuộc một phần thửa đất 1991, tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số 366 khu phố T, phường B. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bổ sung: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và thanh toán tiền lãi tính từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 38 tháng, lãi suất 18%/1 năm, tổng số tiền lãi là 756.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng), yêu cầu bà T trả lại số tiền sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng yêu cầu bà T trả cho bà L số tiền là 2.026.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu) đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận số tiền là 826.000.000 đồng; tính án phí bị đơn phải chịu trên tổng số tiền 2.503.601.000 đồng phải trả cho bà L và ông C với số tiền án phí 99.108.030 đồng là chưa phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 93/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, công nhận quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà L đối với nhà và đất diện tích 63m^2, bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà T trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và thanh toán số tiền lãi là 500.000.000 đồng, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi là 256.000.000 đồng (756.000.000 đồng – 500.000.000 đồng). Đại diện bị đơn vẫn 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. Về nội dung: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên nội dung của Quyết định kháng nghị

phúc thẩm số 93/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm như sau:

- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là chưa phù hợp, bởi vì số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc, số tiền 1.000.000.000 đồng nhận thêm là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận bằng văn bản: *"còn lại 300.000.000 đồng khi xong công chứng cô L đưa đủ cho tôi"*. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Ngày 18/02/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có yêu cầu độc lập, yêu cầu *"công nhận hợp đồng mua bán đất có diện tích 100m^2 cùng căn nhà gắn liến với đất"*. Ngày 20/7/2022 và ngày 08/9/2022, ông C có đơn sửa đổi, bổ sung "yêu cầu *công nhận việc mua bán 23m^2 đất, một phần diện tích trong tổng diện tích 100m^2 cùng căn nhà gắn liến với đất"* nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông C là vi phạm khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận việc mua bán 23m^2 đất, là một phần diện tích nằm trong tổng diện tích 100m^2 nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc, không lập bản vẽ thể hiện diện tích ông C tranh chấp nằm ở vị trí nào, không xác định 23m^2 thuộc loại đất gì để có cơ sở giải quyết vụ án là vi phạm điểm h khoản 1 Điều 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông C hiện đang giữ các giấy tờ nhà đất của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, việc mua bán giữa bà T và ông C vô hiệu nhưng không tuyên buộc ông C trả lại giấy tờ nhà, đất cho bà T là vi phạm khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bà T không có trách nhiệm trả tiền lãi, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 1.200.000.000 đồng là không phù hợp với quy định pháp luật. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thỏa thuận và giao nhận tiền hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 1.200.000.000 đồng, thanh toán hơn 2/3 giá trị tài sản nên giao dịch đã chuyển hóa thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Toà án cấp sơ thẩm nhận định: "Đơn đặt cọc bán nhà" không thỏa thuận diện tích đất bao nhiêu, vị trí nhà đất và thông tin thửa đất. Xét thấy, tại "Đơn đặt cọc bán nhà" các bên thỏa thuận: "*Bà Nguyễn Thị Thanh T ....hiện ngụ tại số C, khu phố T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Tôi có thỏa thuận bán nhà tôi đang sinh sống tại ngôi nhà trên cho bà Nguyễn Thị Phương L*", mặc dù các bên không ghi diện tích thỏa thuận chuyển nhượng nhưng "Đơn đặt cọc bán nhà" thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà tại địa chỉ số C trên, đo đạc diện tích ngôi nhà 55m². Tại bản tự khai ngày 13/9/2022, bà T trình bày, bà T cho bà L nhận tiền cho thuê nhà tại địa chỉ trên, lý do bà T trả lãi tiền bà T vay tiền của bà L, nhưng

bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng chị Đỗ Thị Ngọc H, ông Võ Văn T4 (người thuê nhà) trình bày, các ông, bà đã thuê căn nhà trên, hàng tháng trả tiền thuê cho bà L; ông Lê Quốc V1 (người sửa chữa căn nhà) trình bày ông đã sửa chữa căn nhà đang tranh chấp và có cung cấp chứng cứ hợp đồng sửa chữa. Như vậy, có cơ sở xác định bà T và bà L thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà có diện tích 55m², sau khi nhận số tiền 1.200.000.0000 đồng thì bà T đã giao nhà cho bà L quản lý, bà L sửa chữa và cho thuê lại. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập không đúng mẫu, không được công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ vào Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nhận thấy diện tích chuyển nhượng 55m² không đủ diện tích tách thửa, nên thỏa thuận tại "Đơn đặt cọc bán nhà" giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về hai bên và lỗi ngang nhau. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán nhân dân tối cao, cần tính giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế theo biên bản định giá hiện tại. Biên bản định giá ngày 23/6/2022, đất thổ cư giá 30.000.000 đồng/m^2, đất trồng cây lâu năm giá 25.000.000 đồng. Do đó, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.200.000.000 đồng và 50% giá trị chênh lệch giá tại biên bản định giá ngày 23/6/2022 tương ứng với số tiền bà T đã nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền sửa chữa nhà 70.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét chứng cứ toàn diện, bởi vì ông Lê Quốc V1 là người sửa chữa căn nhà đang tranh chấp, ông V1 cung cấp hợp đồng sửa chữa trị giá 32.000.000 đồng nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán 32.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà cho nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp chưa phù hợp, không lập bản vẽ đối với diện tích đất có yêu cầu độc lập, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, dẫn đến việc nhận xét, đánh giá chứng cứ không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận quyết định kháng nghị, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Sau khi nghiên cứu các 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] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Nhật Thiên T1, ông Lê Thành C1 và ông Lê Văn T2 đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Những người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị T5, chị Đỗ Thị Ngọc H, ông Võ Văn T4 và ông Lê Quốc V1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và những người làm chứng có tên nêu trên.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Tại Đơn khởi kiện ngày 16/8/2019 (bút lục 01), nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với căn nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền với phần đất có diện tích là 63m^2 thuộc một phần thửa đất 1991, tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số 366 khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung "Đơn đặt cọc bán nhà" ký ngày 04/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn để xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa phù hợp, bởi vì: Ngày 04/10/2018 nguyên đơn đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng; ngày 17/11/2011, bà T nhận thêm số tiền là 290.000.000 đồng; ngày 24/12/2018, bà T nhận thêm số tiền là 610.000.000 đồng; ngày 05/01/2019, bà T nhận thêm số tiền 100.000 đồng, tổng số tiền nhận thêm 1.000.000.000 đồng là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận bằng văn bản: *"còn lại 300.000.000 đồng khi xong công chứng cô L đưa đủ cho tôi"*. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại đơn yêu cầu độc lập (bút lục 61) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán được lập Vi bằng tại Văn phòng T6. Vì vậy, cần sửa một phần án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[1.3] Tại Đơn yêu cầu độc lập sửa đổi bổ sung ngày 18/02/2020 (bút lục 65) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C yêu cầu: *"công nhận hợp đồng mua bán đất có diện tích 100m^2 cùng căn nhà gắn liền với đất"*. Ngày 20/7/2022 và ngày 08/9/2022, ông C có đơn yêu cầu độc lập sửa đổi bổ sung: *"yêu cầu công nhận việc mua bán 23m^2 đất, một phần diện tích trong tổng diện tích 100m^2"*. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C cũng xác định yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất 23m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là thay đổi yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp. Trong trường hợp này phải xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu độc lập. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với diện tích đất đã rút yêu cầu là 67m^2.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi là 256.000.000 đồng (756.000.000 đồng –

500.000.000 đồng), chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi là 500.000.000 đồng. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L đối với bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu thanh toán số tiền lãi là 256.000.000 đồng.

[1.5] Đại diện bị đơn cho rằng theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đối với căn nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền với đất có diện tích là 63m^2, thuộc một phần thửa đất 1991, tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số 366 khu phố T, phường B. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bổ sung: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại cho bà L số tiền đã nhận là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng và thanh toán tiền lãi từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 38 tháng, lãi suất 18%/1 năm, tổng số tiền lãi là 756.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi sáu triệu đồng), yêu cầu bà T trả lại số tiền sửa chữa nhà là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Tổng cộng yêu cầu bà T trả cho bà số tiền là 2.026.000.000 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi sáu triệu đồng) là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Xét thấy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất của nguyên đơn lớn hơn yêu cầu này và yêu cầu này của bị đơn vẫn nằm trong phạm vi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất bị tuyên vô hiệu, không bị xem là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày trên của đại diện bị đơn.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đối với căn nhà cấp 04 có diện tích sử dụng là 55m^2 gắn liền với đất có diện tích là 63m^2, thuộc một phần thửa đất 1991, tờ bản đồ số 17, nhà và đất tọa lạc số 366 khu phố T, phường B, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương theo hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 04 tháng 10 năm 2018 đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của nguyên đơn đối với diện tích nhà đất trên, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Bị đơn cho rằng giữa bị đơn và nguyên đơn không có việc mua bán chuyển nhượng diện tích đất 63m^2 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 04 như nguyên đơn trình bày mà chỉ chuyển nhượng diện tích đất 10m^2 cùng căn nhà tôn hiện nay bị đơn và mẹ của bị đơn đang ở, nhà đất đó giáp với nhà, đất nguyên đơn đang tranh chấp. Đối với số tiền ghi trong đơn đặt cọc bán nhà là tiền bị đơn vay của nguyên đơn nhưng bị đơn không có khả năng trả nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải ký đơn đặt cọc bán nhà cho nguyên đơn.

[2.1] Xét thấy, quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã gửi thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ là hợp đồng vay tiền hoặc văn bản, giấy tờ chứng minh việc vay số tiền 1.200.000.000 đồng giữa bị đơn với nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên lời trình bày của bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/10/2022 là giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa bị đơn với nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn xác định bị đơn đã trả cho nguyên đơn

hết số tiền nợ 1.200.000.000 đồng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên cũng không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày này của đại diện bị đơn.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất vì sau khi đặt cọc nguyên đơn đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng cho bị đơn và bị đơn đã giao nhà, đất cho nguyên đơn sửa chữa, quản lý, sử dụng từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 7 năm 2019 nên căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của nguyên đơn đối với diện tích nhà và đất trên, nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nguyên đơn đã thanh toán là 1.200.000.000 đồng, 70.000.000 đồng tiền sửa chữa nhà và 500.000.000 đồng tiền lãi được tính theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tính từ ngày 05/01/2019 đến ngày xét xử là 50 tháng. Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bà T không có trách nhiệm trả tiền lãi, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận 1.200.000.000 đồng là không phù hợp với quy định pháp luật. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chứng thực nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2018 nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn nhiều lần với tổng số tiền 1.200.000.000 đồng, tức là đã thanh toán hơn 2/3 giá trị hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng nên giao dịch đặt cọc đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*".

[2.3] Toà án cấp sơ thẩm nhận định "Đơn đặt cọc bán nhà" không thỏa thuận diện tích đất bao nhiêu, vị trí nhà đất và thông tin thửa đất. Xét thấy, tại "Đơn đặt cọc bán nhà" ngày 04/10/2018 các bên thỏa thuận: "*Bà Nguyễn Thị Thanh T ....hiện ngụ tại số C, khu phố T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Tôi có thỏa thuận bán nhà tôi đang sinh sống tại ngôi nhà trên cho bà Nguyễn Thị Phương L*", mặc dù các bên không ghi diện tích thỏa thuận chuyển nhượng nhưng "Đơn đặt cọc bán nhà" thể hiện thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà tại địa chỉ số C trên, đo đạc thực tế diện tích ngôi nhà 55m². Tại bản tự khai ngày 13/9/2022, bà T trình bày, bà T cho bà L nhận tiền cho thuê nhà tại địa chỉ trên, lý do bà T trả lãi tiền bà T vay tiền của bà L, nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Những người làm chứng chị Đỗ Thị Ngọc H, ông Võ Văn T4 (người thuê nhà) trình bày, các ông, bà đã thuê căn nhà trên, hàng tháng trả tiền

thuê cho bà L; ông Lê Quốc V1 (người sửa chữa căn nhà) trình bày ông đã sửa chữa căn nhà đang tranh chấp và có cung cấp chứng cứ hợp đồng sửa chữa. Như vậy, có cơ sở xác định bà T và bà L thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà có diện tích 55m² gắn liền với diện tích đất đo đạc thực tế 63m^2 sau khi nhận 1.200.000.0000 đồng bà T đã giao nhà cho bà L quản lý, bà L sửa chữa và cho thuê lại.

[2.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập không đúng mẫu, không được công chứng, chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm hình thức theo khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nhận thấy diện tích chuyển nhượng 63m² không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, dẫn đến thỏa thuận tại "Đơn đặt cọc bán nhà" giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được nên việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận. Xét thấy, lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc về bên chuyển nhượng là bà T, vì sao khi chuyển nhượng và nhận tiền nhiều lần từ bà L với tổng số tiền 1.200.000.000 đồng tương đương với 80% giá trị của hợp đồng là 1.500.000.000 đồng thì bà T tiếp tục chuyển nhượng lại nhà, đất này cho ông Nguyễn Văn C với diện tích 23m^2 (đã nhận của ông C số tiền là 1.303.601.000 đồng) và chuyển nhượng cho ông Lê Thành C1 diện tích 40m^2 (đã nhận của ông C1 số tiền là 2.000.000.000 đồng). Như vậy, cùng một diện tích đất 63m^2 nhưng bà T đã chuyển nhượng cho 03 người và đã nhận tiền của cả 03 người gồm bà Nguyễn Thị Phương L, ông Nguyễn Văn C và ông Lê Thanh C2. Do đó, căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán nhân dân tối cao cần tính giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế theo biên bản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án để buộc bà T phải bồi hoàn giá trị chênh lệch cho bà L. Biên bản định giá ngày 23/6/2022, đất thổ cư giá 30.000.000 đồng/m, đất trồng cây lâu năm trị giá 25.000.000 đồng và công trình trên đất có tổng giá trị là 1.925.025.000 đồng. Do đó, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.200.000.000 đồng và giá trị chênh lệch theo giá tại Biên bản định giá ngày 23/6/2022 tương ứng với số tiền bà T đã nhận (bà T đã nhận của bà L 80% giá trị chuyển nhượng tương đương với số tiền 1.540.020.000 đồng nên giá trị chênh lệch còn lại là 385.005.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho bà L là 1.585.005.000 đồng (1.200.000.000 đồng + 385.005.000 đồng).

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền sửa chữa nhà 70.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét chứng cứ toàn diện, bởi vì ông Lê Quốc V1 là người sửa chữa căn nhà đang tranh chấp, ông V1 cung cấp hợp đồng sửa chữa trị giá 32.000.000 đồng. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các hóa đơn mua vật liệu xây dựng tại cửa hàng S1 với tổng số tiền là 19.287.000 nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 51.287.000 đồng tiền sửa chữa nhà.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Thanh T; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết) ký ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu; tuyên hủy Vi bằng số 928/2019/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại thị xã T6 (nay là thành phố D) lập ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T; buộc bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền đã nhận là 1.303.601.000 (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn) đồng. Phần quyết định này của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, ông C hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, việc mua bán giữa bà T và ông C vô hiệu nhưng không tuyên buộc ông C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là chưa phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm tuyên buộc ông C trả lại cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 074380 do Sở T cấp ngày 04/6/2019 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

[4] Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời *"Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ"* là quyền sử dụng đất có diện tích 63m^2, thuộc thửa số 1991, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04380 do Sở T cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T ngày 04/6/2019, đất tọa lạc: Số C khu phố T, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được Tòa án nhân dân thành phố D áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/10/2019 và số tiền bà Nguyễn Thị Phương L đã nộp 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, theo Chứng từ giao dịch ngày 01/10/2019, số tài khoản 452101 tại Ngân hàng N chi nhánh thị xã D sẽ được xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 133 và 138 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 93/QDKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 133.708.000 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với số tiền 1.200.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu; án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn là 436.292.000 đồng và án phí không có giá ngạch đối với số tiền 1.303.601.000 đồng phải thanh toán cho ông C do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L và một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 124, 129, 131, 328, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

- 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 một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 93/QDKNPT-VKS-DS ngày 24/11/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L và một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2022/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu thanh toán số tiền lãi là 256.000.000 đồng.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi ông Nguyễn Văn C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 67m^2.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc "Đơn đặt cọc bán nhà" ký ngày 04/10/2018 giữa bà Nguyễn Thị Phương L với Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 1.636.292.000 đồng (trong đó: số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 1.200.000.000 đồng, tiền bồi thường giá trị chênh lệch là 385.005.000 đồng và tiền sửa chữa nhà là 51.287.000 đồng).

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn C về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bản cam kết) ký ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu.

- Tuyên hủy Vi bằng số 928/2019/VB-TPL do Văn phòng Thừa phát lại thị xã T6 (nay là thành phố D) lập ngày 07/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền đã nhận là 1.303.601.000 đồng (một tỷ ba trăm lẻ ba triệu sáu trăm lẻ một nghìn) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04380 do Sở T cấp ngày 04/6/2019.

3.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Phương L phải chịu số tiền 6.685.400 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0029151 ngày 22/8/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Phương L còn phải nộp thêm số tiền 6.385.400 đồng (sáu triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm đồng).

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0040086 ngày 18/02/2020 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu số tiền án phí là 21.451.680 đồng (hai mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi mốt nghìn sáu trăm tám mươi đồng).

3.5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 2.949.300 đồng (hai triệu chín trăm bốn chín mươi chín nghìn ba trăm đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000767 ngày 11/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Phương L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000746 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. 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

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- VKSND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Huỳnh Thị Thanh Tuyền