

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **01/2023/DS-PT**

Ngày: 03 - 01 - 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Minh

Bà Lê Thị Ký

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ L - Kiểm sát viên.

Các ngày 30/12/2022 và ngày 03/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử Phc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phc thẩm số 184/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2022, và quyết định hoãn phiên tòa số 391/2022/QĐPT ngày 16/12/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: số 194/50 Võ Văn T, phường 5, quận 3, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: số B14/276, đường Thế L, ấp 2, T, huyện B, Thành phố H. Văn bản uỷ quyền ngày 25/6/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Nguyễn Thị O – Văn phòng Luật sư Ch thuộc Đ luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: số 391/51/8 Sư Vạn H, phường 12, quận 10, Thành phố H

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân Đ, sinh năm: 1942.

Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm: 1969.

Cùng địa chỉ: số 12, tổ 1, ấp 1A, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ và bà L: Ông Nguyễn Can Đ, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: số 12, tổ 1, ấp 1A, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ Văn bản uỷ quyền ngày 29/6/2021.

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

+ Bà **Phí Thị Lệ Th**, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: khu phố 5B, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo uỷ quyền: **Ông Nguyễn Anh T**, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: tổ 87, khu số 12, phường H, thành phố B, tỉnh Đ. Văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2021.

+ **Ông Hoàng Trọng Tr**, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: tổ 1, ấp 1A, xã Phước Th, huyện L, tỉnh Đ.

+ **Ông Bùi Đức Th**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: số 20, tổ 2, khu phố M, phường Phước T, Thành phố B, tỉnh Đ.

+ **Văn phòng công chứng Trần Đình Kh.**

Địa chỉ: số B5-28, khu tái định cư phố chợ và chợ mới L, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ

Trưởng văn phòng ông Trần Đình Kh.

+ **Văn phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai.**

Địa chỉ: Lê D, khu Ph, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đ. Trưởng phòng: Bà Nguyễn Thị Hồng V.

+ **Ông Nguyễn Thành Ph**, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: số 19, tổ 7, số 12, tổ 1, ấp 1A, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ

(Bà L, ông L, bà O, ông Đ, ông T, ông Ph, ông Tr, có mặt ông Th, Văn phòng Công chứng Trần Đình Kh và Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có đơn xin vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

+ Ông Huỳnh Tấn K, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: số 17/10, tổ 10, khu Phước Hải, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Lê Quốc Đ, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: số 553, tổ 10, khu phố Hương Phước, phường Phước T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Vũ Văn L, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: số 481/8, khu phố 5B, phường T Biên, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai. (ông K vắng mặt, ông L, ông Đ có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 6 năm 2021, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện bổ sung đề ngày 19/7/2021 và quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Hữu L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L Tr bày:

Ngày 22/5/2020, giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ và Nguyễn Thị Xuân L có ký kết các hợp đồng đặt cọc để làm cơ sở cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Bà L ký kết với bà Nguyễn Thị Xuân Đ 02 hợp đồng đặt cọc:

- Hợp đồng đặt cọc thứ nhất, để làm cơ sở cho việc chuyển nhượng các thửa đất gồm:

+ Thửa 56, tờ bản đồ số 16 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ diện tích 408m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 598433 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 23/01/2006.

+ Các thửa 44, 51, 57, 65, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 98, 154, 155, 16, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 287, 288, 295, 297, 302, 139, 141, 152, 153 tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ, diện tích 95.991m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 310401 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 31/7/2002.

Tổng giá trị của hợp đồng là 96.399.000.000 đồng (chín mươi sáu tỷ ba trăm chín mươi chín triệu đồng), bà L đặt cọc cho bà Đ số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Số tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào phần tổng giá trị của hợp đồng nêu trên, phần còn lại của hợp đồng được bên đặt cọc Th toán: Trong vòng **70** ngày tính từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng và Th toán hết số tiền còn lại là 94.399.000.000 đồng (chín mươi bốn tỷ ba trăm chín mươi chín triệu). Tổng diện tích khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ dựa vào diện tích thực tế theo bản vẽ mới và số tiền Th toán còn lại sẽ tính theo diện tích chênh lệch của bản vẽ mới. Nếu có vướng mắc thủ tục hành chính hai bên sẽ bàn bạc thống nhất thời hạn gia hạn hợp đồng. Còn nếu xảy ra tranh chấp bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Phương thức Th toán số tiền đặt cọc: Chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – Chi nhánh Đồng Nai – PGD Long Thành.

Nếu bên mua là bà L (bên A) không thực hiện đúng nội dung Th toán thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà Đ (bên B) sẽ không được hoàn trả lại, số tiền đặt cọc được xem như khoản tiền phạt do bên A không thực hiện đúng nghĩa vụ Th toán của mình.

Nếu bên A sau khi đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ Th toán như thoả thuận mà bên B không thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng mà không có sự đồng ý của bên A thì bên B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc và phải nộp cho bên A một khoản tiền phạt có giá trị bằng số tiền mà bên B đã nhận.

Được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3305/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Hợp đồng đặt cọc thứ 2, để làm cơ sở cho việc chuyển nhượng các thửa đất 70, 74 tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 303289 do UBND huyện Long Thành cấp ngày 22/12/2003, diện tích 29.993m².

Tổng giá trị hợp đồng là 29.993.000.000 đồng (hai mươi chín tỷ chín trăm chín mươi ba triệu đồng), bà L đặt cọc cho bà Đ 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Số tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào phần tổng giá trị của hợp đồng nêu trên, phần còn lại của hợp đồng được bên đặt cọc Th toán: Trong vòng **70** ngày tính từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng và Th toán hết số tiền còn lại là 28.993.000.000 đồng (hai mươi tám tỷ chín trăm chín mươi ba triệu). Tổng diện tích khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ dựa vào diện tích thực tế theo bản vẽ mới và số tiền Th toán còn lại sẽ tính theo diện tích chênh lệch của bản vẽ mới. Nếu có vướng mắc thủ tục hành chính hai bên sẽ bàn bạc thống nhất thời hạn gia hạn hợp đồng. Còn nếu xảy ra tranh chấp bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Phương thức Th toán số tiền đặt cọc: Chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – Chi nhánh Đồng Nai – PGD Long Thành.

Nếu bên mua là bà L (bên A) không thực hiện đúng nội dung Th toán thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà Đ (bên B) sẽ không được hoàn trả lại, số tiền đặt cọc được xem như khoản tiền phạt do bên A không thực hiện đúng nghĩa vụ Th toán của mình.

Nếu bên A sau khi đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ Th toán như thoả thuận mà bên B không thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng mà không có sự đồng ý của bên A thì bên B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc và phải nộp cho bên A một khoản tiền phạt có giá trị bằng số tiền mà bên B đã nhận.

Được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3306/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Bà L ký kết với bà Nguyễn Thị Xuân L 01 hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc để làm cơ sở cho việc chuyển nhượng các thửa đất 99, 105, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147,

148, 149, 150, 151, tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ, diện tích 25.183m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 310402 do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 31/7/2002.

Tổng giá trị của hợp đồng là 25.183.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ một trăm tám mươi ba triệu đồng).

- Đặt cọc lần 1 vào ngày 21/5/2020: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Đặt cọc lần 2 ngày 10/6/2020: 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Số tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào phần tổng giá trị của hợp đồng nêu trên, phần còn lại của hợp đồng được bên đặt cọc Th toán: Trong vòng **70** ngày tính từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng và Th toán hết số tiền còn lại là 23.183.000.000 đồng (hai mươi ba tỷ một trăm tám mươi ba triệu đồng). Tổng diện tích khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ dựa vào diện tích thực tế theo bản vẽ mới và số tiền Th toán còn lại sẽ tính theo diện tích chênh lệch của bản vẽ mới. Nếu có vướng mắc thủ tục hành chính hai bên sẽ bàn bạc thống nhất thời hạn gia hạn hợp đồng. Còn nếu xảy ra tranh chấp bên bán hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Phương thức Th toán số tiền đặt cọc: Chuyển khoản tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – Chi nhánh Đồng Nai – PGD Long Thành.

Nếu bên mua là bà L (bên A) không thực hiện đúng nội dung Th toán thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bà L (bên B) sẽ không được hoàn trả lại, số tiền đặt cọc được xem như khoản tiền phạt do bên A không thực hiện đúng nghĩa vụ Th toán của mình.

Nếu bên A sau khi đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ Th toán như thỏa thuận mà bên B không thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng mà không có sự đồng ý của bên A thì bên B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền đặt cọc và phải nộp cho bên A một khoản tiền phạt có giá trị bằng số tiền mà bên B đã nhận.

Được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3307/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Tổng cộng bà L đã đặt cọc cho bà Đ 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và đặt cọc cho bà L 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, do các phần diện tích đất trên chưa đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng, giữa bà L với bà Đ và bà L thống nhất thỏa thuận: Bà Đ và bà L có trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã đặt cọc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L.

Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ và bà L được cấp trước đây nên cần phải đo đạc chỉnh lý biến động cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số thửa đất mới và tờ bản đồ mới nên chậm trễ kéo dài thời gian. Bà L phải đưa thêm 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng) để làm giấy tờ mới.

Bà Đ và bà L đã tiến hành thực hiện thủ tục cấp đổi thành các thửa đất mới cụ thể như sau:

Các thửa đất mới của bà Nguyễn Thị Xuân Đ gồm:

+ Phần đất diện tích 845,4m², thửa 352, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 3.317,2m², thửa 347, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 73,5m², thửa 348, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 471,0m², thửa 354, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.173,5m², thửa 127, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 946,2m², thửa 339, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 574,5m², thửa 350, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 819,2m², thửa 119, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 3.765,3m², thửa 359, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 464,5m², thửa 75, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 2.260,8m², thửa 338, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.229,9m², thửa 356, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.175,7m², thửa 124, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 231,4m², thửa 344, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 23.244,1m², thửa 121, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 779,7m², thửa 360, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 273,6m², thửa 343, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 16.458,4m², thửa 351, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 6.562,8m², thửa 120, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 30.837,2m², thửa 118, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 12.395,2m², thửa 353, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 2.996,0m², thửa 345, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 4.067,4m², thửa 357, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811513 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 10.656,8m², thửa 264, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 99,5m², thửa 349, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 467,7m², thửa 355, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

Các thửa đất mới của bà Nguyễn Thị Xuân L gồm:

+ Phần diện tích đất 578,2m², thửa 346, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.585,4m², thửa 191, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.352,2m², thửa 189, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 515,3m², thửa 342, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704404 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 5.000,9m², thửa 192, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704403 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 2.292,6m², thửa 126, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982246 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 8.248,5m², thửa 122, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

Trong tổng số 33 thửa đất đã được cấp đổi, có 04 thửa đất phát sinh là thửa 356, 260, 339 và thửa 350 cùng tờ bản đồ số 54 xã Phước Bình. Nhưng các bên đã có thoả thuận, tổng diện tích hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng sẽ dựa vào diện tích thực tế theo bản vẽ mới và số tiền Th toán còn lại sẽ tính theo diện tích chênh lệch của bản vẽ mới. Nên ông xác định tổng cộng 33 thửa đất đã được cấp đổi nêu trên là đối tượng đã được thoả thuận trong các hợp đồng đặt cọc.

Theo thoả thuận, trong thời hạn 70 ngày kể từ ngày đặt cọc. Hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và Th toán hết số tiền còn lại.

Bà L đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà Đ và bà L số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 21/5/2020. Đối với số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc số 3307 ngày 22/5/2020 giữa bà L và bà L, bà L chưa Th toán vì trong thời gian này phía gia đình bà L có người thân bị mất và sau đó, bà L có L hệ để giao số tiền này nhưng ông Ph từ chối nhận và nói với số tiền đặt cọc trước đó đã đủ.

Hết thời hạn 70 ngày, các bên cũng chưa thực hiện xong việc cấp giấy lỗi do bên bán và ông Lê Quốc Đ nên ông Đ gặp bà L để thúc giục gặp ông Ph là cháu bà Đ để ký các giấy gia hạn.

Đến ngày 17/9/2020, sau khi có đầy đủ 33 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, hai bên chưa thống nhất về ngày giờ cụ thể để thực hiện thủ tục chuyển nhượng do bà Đ và bà L chưa thống nhất việc chia tiền cho các thành viên trong gia đình và sau đó bà Đ và bà L L tục nâng giá đất diễn ra 03 lần, bà Đ và bà L lấy nhiều lý do để trì hoãn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà L.

Trong 03 văn bản viết tay cụ thể:

+ Bản thoả thuận tiếp theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/8/2020 (giữa bà Huỳnh Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L) trong thời hạn 70 ngày anh Đ sẽ làm sổ đỏ đất nhưng do khách quan. Thống nhất đến ngày 10/9/2020 sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng (ký tên Huỳnh Thị Kim L, bà Đ và bà L ông Nguyễn Thành Ph. Người chứng Huỳnh Tấn K).

+ Bản phụ lục hợp đồng “V/v Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất” ngày 23/9/2020. Bàn bạc thống nhất đến 06/10/2020 sẽ thực hiện ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng (ký tên Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L, Huỳnh Thị Kim L).

+ Giấy gia hạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020. Hai bên thoả thuận đến 09h ngày 16/10/2020 sẽ ra công chứng để kết thúc việc chuyển nhượng. Ngày 16/10/2020 bên A (bà L) giao thêm 02 tỷ (ký tên Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L, Huỳnh Thị Kim L, Huỳnh Tấn K).

Tất cả 03 bản thoả thuận viết tay trên, bà L đều đã ký tên, ghi rõ họ tên. Tuy nhiên, đây là sự sắp xếp của ông Ph, do ông Đ tư vấn. Mỗi lần thoả thuận là mỗi lần ông Ph tăng giá đất, số tiền chuyển nhượng của bà L phải phụ thuộc vào tổ chức tín dụng. Khi được tổ chức tín dụng phê duyệt giá xong, ông Ph lại tăng giá vì vậy nên mới có đến 03 bản thoả thuận về thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng.

Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của bà L bị xâm phạm, ngày 11/6/2021 bà L đã khởi kiện bà Đ và bà L để yêu cầu bà Đ và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 21/6/2021, Toà án nhân dân huyện Long Thành đã thụ lý vụ án số 154/2021/TLST-DS về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Trong khi Toà án đang thụ lý giải quyết vụ án, Bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L và ông Hoàng Trọng Tr đã chuyển nhượng cho bà Phí Thị Lê Th 33 thửa đất trên theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9785, 9786 ngày 23/6/2021 được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực.

Đây là hành vi vi phạm pháp luật, đất đang tranh chấp bà Đ, bà L lại thực hiện hành vi chuyển nhượng. Văn phòng công chứng Trần Đình Kh được bà L đến thông báo Toà án Long Thành đã thụ lý vụ án. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng Trần Đình Kh vẫn công chứng việc mua bán trên. Lỗi trong vụ án này thuộc về bà Đ, bà L, cụ thể:

- Bị đơn sử dụng số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc để thực hiện các thủ tục cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Đ và bà L vi phạm thời gian thực hiện cấp đổi xong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cố ý kéo dài thời gian thực hiện chuyển nhượng đất cho bà L.

- Bà Đ và bà L có dấu hiệu vi phạm pháp luật chuyển nhượng hai lần đối với 01 tài sản và lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản với sự giúp sức là cán bộ có chức quyền và địa vị pháp lý L quan đến đất đai tại huyện Long Thành và được tiến hành duy nhất tại một tổ chức hành nghề công chứng.

- Giao dịch giữa bà Đ, L và ông Tr với bà Th có yếu tố lừa dối của bên chuyển nhượng và có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, có dấu hiệu trốn thuế.

Nên yêu cầu bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3305/2020 và 3006/2020 quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020. Yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3307/2020 quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020. Để chuyển

nhượng cho bà L 33 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp đổi.

Không chấp nhận yêu cầu huỷ các hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu không trả tiền đặt cọc.

Ngày 19/7/2021, nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9785, 9786 ngày 23/6/2021 được Phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực giữa bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L và ông Hoàng Trọng Tr với bà Phí Thị Lệ Th do có gian dối và vi phạm pháp luật của bên bán.

Trong vụ án này, yêu cầu phải triệu tập Văn phòng công chứng Trần Đình Kh và bà Hồ Thị Mỹ H công chứng viên phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai, người đã trực tiếp công chứng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ và bà L tham gia tố tụng để làm rõ các tình tiết của vụ án.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 6396/2022 ngày 02/06/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành và chứng thư thẩm định giá số 1810322/CT-CV ngày 19/5/2022 của Công ty Cổ phần Định Giá và Đầu Tư Kinh DO Bất Động Sản Thịnh Vượng, ông không có ý kiến thắc mắc gì. Đồng ý sử dụng giá của chứng thư để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại bản Tr bày ý kiến không đề ngày của bị đơn có yêu cầu phản tố bà Nguyễn Thị Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Xuân L và quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông Nguyễn Can Đ là người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ và bà L có ý kiến đề nghị đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Vào ngày 22/5/2022, bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L có ký kết các hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Thị Kim L.

Các hợp đồng đặt cọc, các thửa đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc và số tiền bà L đã đặt cọc cho bà Đ và bà L, như người đại diện của bà L là ông L Tr bày là đúng.

Tổng cộng bà L đã đặt cọc cho bà Đ 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và đặt cọc cho bà L 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Do các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ và bà L được cấp trước đây nên cần phải đo đạc chỉnh lý biên động, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số thửa đất mới và tờ bản đồ mới, mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi được cấp đổi thành 33 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới, ông xác định đây là những thửa đất đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà L.

Theo thoả thuận trong thời hạn **70** ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 22/5/2020) hai bên phải hoàn tất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà L không thực hiện đúng theo thoả thuận trong các hợp đồng đặt cọc, bà L vi phạm cam kết, không thực hiện nghĩa vụ Th toán, bà L đã năn nỉ bà Đ và bà L để gia hạn hợp đồng đặt cọc. Với thiện chí hợp tác nhằm nhằm tạo điều kiện cho bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 23/9/2020 hai bên tiếp tục ký Phụ lục gia hạn thời hạn Th toán cụ thể “Bản phụ lục hợp đồng ngày 23/9/2020”, hạn chót đến ngày 06/10/2020 phải thực hiện chuyển nhượng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai. Bên không mua sẽ mất cọc, bên không bán sẽ đền cọc.

Nhưng hết hạn thoả thuận theo Phụ lục hợp đồng bà L vẫn không Th toán, ngày 07/10/2020 hai bên lại tiếp tục ký “Giấy gia hạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2020”.

Hai bên lại tiếp tục gia hạn đến lúc 09 giờ ngày 16/10/2020 hai bên ra công chứng để kết thúc việc chuyển nhượng, bên mua sẽ giao tiền cho bên bán, nếu không thực hiện thì mất cọc và bên mua phải giao thêm 02 tỷ. Nhưng đến ngày 16/10/2020, bà L vẫn tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ Th toán số tiền còn lại theo thoả thuận và cam kết hoàn tất việc chuyển nhượng.

Đã hết thời hạn như đã thoả thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa bà L với bà Đ và bà L, bà L không có tiền, cố tình vi phạm nghĩa vụ Th toán, không tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc.

Số tiền đặt cọc lần 2 ngày 10/6/2020 là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) là L vẫn chưa Th toán cho bà L theo đúng như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc với bà L.

Với những vi phạm trong quá Tr thực hiện hợp đồng đặt cọc của bà L với bà Đ và bà L nên bà L phải mất cọc theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020. Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà Đ, bà L tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc.

Ngày 06/7/2021, bà Nguyễn Thị Xuân Đ và Nguyễn Thị Xuân L đã có yêu cầu phản tố và có đề nghị Toà án nhân dân huyện Long Thành, huỷ 03 hợp đồng đặt cọc gồm:

Hợp đồng đặt cọc thứ nhất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3305/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Hợp đồng đặt cọc thứ hai giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số số 3306/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Hợp đồng đặt cọc thứ nhất giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân L được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3307/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Như đã nói trên, việc bà L với bà Đ và bà L không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lỗi do bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà L phải mất số tiền đã đặt cọc đã giao cho bà Đ và bà L.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thời hạn là 70 ngày và hai lần gia hạn để kết thúc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là đến lúc 09 giờ ngày 16/10/2020. Các bên phải thực hiện việc giao tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng, nhưng bà L vẫn không có tiền, không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, bà Nguyễn Thị Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Xuân L đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Đức Th (ông Th là người quen với bà Phí Thị Lệ Th) để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà Đ và bà L cho bà Phí Thị Lệ Th được Phòng Công chứng Trần Đình Kh chứng thực số công chứng 5782, quyền số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/4/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng đặt cọc số công chứng 8639; quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021.

Đến ngày 23/6/2021, bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Trọng Tr đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Phí Thị Lệ Th theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9785 và 9786 ngày 23/6/2021. Việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật, bên bán đã nhận tiền và đã giao đất.

Sau một thời gian dài kể từ ngày được gia hạn lần cuối với bà L, bà Đ với bà L mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Việc chuyển nhượng là hợp pháp và đúng theo quy định của pháp luật và không trái những gì giữa bà L với bà Đ và bà L đã thỏa thuận trước đó (không thực hiện thì chấm dứt và mất cọc). Do đó, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9785 và 9786 ngày 23/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Trọng Tr với bà Phí Thị Lệ Th.

Đối với bản đồ hiện trạng thửa đất số 6396/2022 ngày 02/06/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành và chứng thư thẩm định giá số 1810322/CT-CV ngày 19/5/2022 của Công ty Cổ phần Định Giá và Đầu Tư Kinh DO Bất Động Sản Thịnh Vượng, ông không có ý kiến thắc mắc gì. Đồng ý sử dụng giá của chứng thư để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại đơn xin cung cấp tài liệu, chứng cứ và vắng mặt tại phiên toà ngày 01/11/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có ý kiến Tr bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai có 03 hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ số công chứng 3305/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020 đối với các thửa 56, 44, 51, 57, 65, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 98, 154, 155, 16, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 287, 288, 295, 297, 302, 139, 141, 152, 153 tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Xuân Đ số công chứng 3306/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020 đối với các thửa đất 70, 74 tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Xuân L số công chứng 3307/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020 đối với các thửa đất 99, 105, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, tờ bản đồ số 16, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ.

Các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, cuối bản hợp đồng các bên đều có ký tên điểm chỉ, ghi tôi đã đọc và đồng ý trong hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng đặt cọc nêu trên đã Đ bảo đúng Tr tự thủ tục theo quy định của Luật công chứng.

Tại bản Tr bày ý kiến đề ngày 08/11/2021 và trong quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông Nguyễn Anh T là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Phí Thị Lệ Th có ý kiến Tr bày:

- Vào ngày 23/6/2021, bà Phí Thị Lệ Th có thoả thuận và nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Trọng Tr và bà Nguyễn Thị Xuân L các quyền sử dụng đất. Cụ thể,

+ Phần diện tích đất 578,2m², thửa 346, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.585,4m², thửa 191, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.352,2m², thửa 189, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 515,3m², thửa 342, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704404 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 5.000,9m², thửa 192, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704403 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 2.292,6m², thửa 126, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982246 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 8.248,5m², thửa 122, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khtheo số công chứng 9786, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021.

- Cũng vào ngày 23/6/2021, bà Phí Thị Lệ Th có thoả thuận và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ các quyền sử dụng đất. Cụ thể,

+ Phần đất diện tích 845,4m², thửa 352, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 3.317,2m², thửa 347, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 73,5m², thửa 348, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 471,0m², thửa 354, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.173,5m², thửa 127, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

- + Phần diện tích đất 946,2m², thửa 339, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 574,5m², thửa 350, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 819,2m², thửa 119, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 3.765,3m², thửa 359, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 464,5m², thửa 75, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 2.260,8m², thửa 338, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 1.229,9m², thửa 356, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 1.175,7m², thửa 124, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 231,4m², thửa 344, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 23.244,1m², thửa 121, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 779,7m², thửa 360, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.
- + Phần diện tích đất 273,6m², thửa 343, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 16.458,4m², thửa 351, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 6.562,8m², thửa 120, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 30.837,2m², thửa 118, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 12.395,2m², thửa 353, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 2.996,0m², thửa 345, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 4.067,4m², thửa 357, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811513 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 10.656,8m², thửa 264, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 99,5m², thửa 349, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 467,7m², thửa 355, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khtheo số công chứng 9785, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021.

Tổng cộng 33 thửa đất bà Th đã nhận chuyển nhượng của bà Đ và bà L đúng với 33 thửa đất mà nguyên đơn đang yêu cầu phía bị đơn tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc.

Toàn bộ các phần diện tích đất nêu trên trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L và ông Hoàng Trọng Tr. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, tại

thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng, ý chí các bên không bị lừa dối, ép buộc.

Vì vậy, việc bà Huỳnh Thị Kim L khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khác số 9785 và 9786 quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021 là không có cơ sở pháp luật.

Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L đối với yêu cầu này.

Tại bản biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 02/6/2022, trong quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông Bùi Đức Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan có ý kiến Tr bày:

Giữa ông và chị Phí Thị Lệ Th có mối quan hệ quen thân, chị Th có nhờ ông thay chị Th ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021, số công chứng 5782 quyền số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD được chứng thực bởi Văn phòng công chứng Trần Đình Kh ký kết với bà Nguyễn Thị Xuân Đ và Nguyễn Thị Xuân L để bà Đ và bà L chuyển nhượng cho chị Th các phần diện tích đất theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2021 và đã giao số tiền đặt cọc tổng cộng 25.000.000.000 đồng (hai mươi lăm tỷ đồng).

Giữa ông với bà Đ và bà L có thoả thuận miệng với nhau là ông chỉ thay chị Th ký kết hợp đồng đặt cọc này, còn việc sau này chị Th sẽ là người trực tiếp ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ và bà L. Được bà Đ và bà L đồng ý cho ông ký thay nên hai bên đã thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc trên.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thay cho chị Th xong, thì việc giữa chị Th và bà Nguyễn Thị Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Xuân L chính thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như giá trị tổng cộng của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th với bà Đ và bà L như thế nào ông không biết.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Th với bà Đ và bà L, ông không cùng đi nên không biết giá trị cụ thể như thế nào.

Ông xác định, ông chỉ có thay chị Th ký kết hợp đồng đặt cọc còn những vấn đề khác L quan đến việc mua bán đất của chị Th với bà Đ và bà L ông không biết.

Tại Văn bản số 203/VPCCTĐK không đề ngày tháng 11/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Văn phòng công chứng Trần Đình Kh có ý kiến Tr bày:

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 9786, quyền 10/2021 TP/CC – SCC/HĐGD (Bà Nguyễn Thị Xuân L, ông Hoàng Trọng Tr và bà Phí Thị Lệ Th)

do Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 23/6/2021.

Theo hồ sơ lưu trữ tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 9785, quyển 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD (Bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Phí Thị Lệ Th) do Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, tỉnh Đồng Nai chứng nhận ngày 23/6/2021.

Các Hợp đồng chuyển nhượng được các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện, Văn phòng thực hiện đúng Tr tự, thủ tục theo quy định của pháp luật L quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nội dung của hợp đồng được các bên đọc lại và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng.

Tại bản tự khai ghi ngày 03/4/2022, trong quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Hoàng Trọng Tr Tr bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Xuân L, bà L có đứng tên các thửa đất cụ thể như sau:

+ Phần diện tích đất 578,2m², thửa 346, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.585,4m², thửa 191, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.352,2m², thửa 189, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 515,3m², thửa 342, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704404 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 5.000,9m², thửa 192, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704403 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 2.292,6m², thửa 126, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982246 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 8.248,5m², thửa 122, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

Số diện tích đất trên vợ ông đứng tên nhưng về mặt gia đình thì quyền lợi các thành viên trong gia đình đều như nhau. Vì vậy, khi gia đình vợ ông có giao

dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Kim L, vợ ông là một trong hai người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà L. Ông là con rể không có quyền gì với khối tài sản nhà vợ, nhưng về thực tế vợ ông có đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V310402 do UBND huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, là chồng ông có trách nhiệm L đới.

Thông qua vợ, ông biết được quá Tr giao dịch chuyển quyền sử dụng đất với bà L không thành như sau:

Ngày 22/5/2020, tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai hai bên gồm gia đình vợ ông và bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc làm cơ sở sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất của gia đình (bao gồm cả diện tích đất do vợ ông đứng tên).

Bà L đã đặt cọc, hai bên ký kết bản Phụ lục hợp đồng thống nhất với nhau sáng ngày 06/10/2020 tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai hai bên sẽ hoàn tất hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/10/2020, bà L có sự cố không thực hiện đúng hợp đồng. Sau khi thoả thuận, gia đình vợ ông có làm giấy gia hạn hợp đồng cho bà L đến ngày 16/10/2020 hai bên cùng ra công chứng để kết thúc hợp đồng.

Nhưng không hiểu vì sao, đến ngày 16/10/2020 bà L không ra công chứng cùng gia đình vợ ông để thực hiện kết thúc hợp đồng, chờ một thời gian dài bà L không đến đương nhiên bà L phải mất số tiền đã đặt cọc.

Đến năm 2021, gia đình vợ ông có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của gia đình (bao gồm phần đất do vợ ông đứng tên) cho người khác. Cụ thể, là bà Phí Thị Lệ Th, đối với phần đất vợ ông đứng tên, ông và vợ ông là bà L đã ký kết hợp Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khtheo số công chứng 9786, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021. Đất này thực tế của gia đình bên vợ nên ông không có ý kiến.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 23/6/2022, trong quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Nguyễn Thành Ph Tr bày:

Bà Nguyễn Thị Xuân Đ là cô ruột ông, bà Nguyễn Thị Xuân L em cô cậu ruột với ông. Ông biết trước đó bà Huỳnh Thị Kim L có nhu cầu mua đất, bà Đ và bà L có nhu cầu bán tất cả 33 thửa đất tại xã Phước Bình. Giữa bà L với bà Đ và bà L có ký kết hợp đồng đặt cọc thực hiện tại phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai tất cả 02 hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 22/5/2020, lúc này ông có chứng kiến. Hợp đồng đặt cọc thoả thuận đến một mốc thời gian phía bà L phải giao tiền, phía bà Đ và bà L sẽ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã được cấp đủ điều kiện ký chuyển nhượng), hai bên sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp

đồng chuyển nhượng. Để Đ bảo cho thoả thuận trên, ông được bà Đ và bà L uỷ quyền bằng miệng để đại diện gia đình lập bản thoả thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng, ghi cụ thể quyền, nghĩa vụ thực hiện của các bên theo hợp đồng đặt cọc. Nhưng sau khi phía bà Đ và bà L hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và báo cho bà L, bà L cũng không thực hiện việc giao tiền để ký chuyển nhượng. Bà L có yêu cầu cung cấp toàn bộ bản photo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới để bà L về báo lại những người cùng mua đất với bà L. Nhưng cuối cùng cũng không có tiền, lâu quá nên bà L và bà Đ có yêu cầu bà L phải làm các giấy gia hạn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho bà L có thời gian để đưa tiền nhưng thực tế bà L không có tiền. Nên hết thời hạn thoả thuận phía bà Đ và bà L phải chuyển nhượng cho người khác là đúng.

Người giới thiệu bà L để giao dịch đất với ông là ông Đ (tên cụ thể Lê Quốc Đ cán bộ văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh Long Thành) và ông Huỳnh Tấn K. Bản thân ông K và ông Đ chỉ đứng ra môi giới cho ông, ông đâu biết bà L là ai nếu không có sự giới thiệu của ông Đ và ông K.

Bản thân ông không hưởng lợi gì trong vụ án này. Ông chỉ là người chỉ dẫn người mua đất cho cô (Đ) và em ông (L). Việc giao dịch do bà Đ và bà L thực hiện. Ông không đứng ra ký giao dịch nào.

Tại bản Tr bày ý kiến đề ngày 08/11/2021 và trong quá Tr giải quyết vụ án người làm chứng ông Vũ Văn L Tr bày:

- Vào ngày 23/6/2021, vợ ông là bà Phí Thị Lệ Th có thoả thuận và nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Hoàng Trọng Tr và bà Nguyễn Thị Xuân L các quyền sử dụng đất. Cụ thể:

+ Phần diện tích đất 578,2m², thửa 346, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.585,4m², thửa 191, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 3.352,2m², thửa 189, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982250 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 515,3m², thửa 342, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704404 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 5.000,9m², thửa 192, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704403 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 2.292,6m², thửa 126, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982246 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

+ Phần diện tích đất 8.248,5m², thửa 122, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 982247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân L.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khtheo số công chứng 9786, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021.

- Cũng trong ngày 23/6/2021, vợ ông có thoả thuận và nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Xuân Đ các quyền sử dụng đất. Cụ thể:

+ Phần đất diện tích 845,4m², thửa 352, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811512 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 3.317,2m², thửa 347, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 73,5m², thửa 348, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 471,0m², thửa 354, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615615 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.173,5m², thửa 127, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615658 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 946,2m², thửa 339, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674660 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 574,5m², thửa 350, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 819,2m², thửa 119, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615654 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 3.765,3m², thửa 359, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615657 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 464,5m², thửa 75, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 2.260,8m², thửa 338, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615652 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.229,9m², thửa 356, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 1.175,7m², thửa 124, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615659 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 231,4m², thửa 344, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 23.244,1m², thửa 121, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 779,7m², thửa 360, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT 674663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 273,6m², thửa 343, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 16.458,4m², thửa 351, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 6.562,8m², thửa 120, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 704418 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 29/7/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 30.837,2m², thửa 118, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 12.395,2m², thửa 353, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615650 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 2.996,0m², thửa 345, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811511 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 4.067,4m², thửa 357, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811513 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 10.656,8m², thửa 264, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX 811510 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 99,5m², thửa 349, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

+ Phần diện tích đất 467,7m², thửa 355, tờ bản đồ số 54 xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 615651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/8/2020 tên Nguyễn Thị Xuân Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được Công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Khtheo số công chứng 9785, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2021.

Toàn bộ diện tích đất nêu trên trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L và ông Hoàng Trọng Tr. Việc các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng, ý chí các bên không bị lừa dối, ép buộc.

Toàn bộ số tiền mà vợ ông là bà Phí Thị Lê Th dùng để Th toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L là tài sản riêng của vợ ông, không L quan gì đến tài sản của ông.

Tại Giấy xác nhận ghi ngày 29/11/2021 trong quá Tr giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà người làm chứng ông Huỳnh Tấn K Tr bày:

Ông làm nghề môi giới mua, bán đất tại địa phương huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và có quen ông Lê Quốc Đ - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn Phòng Đăng

Ký Đất Đại huyện Long Thành, ông là người biết chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L là những người có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ chỉ biết trên cơ sở dữ liệu về đất đang quản lý chứ không biết bà Đ và bà L. Theo đó ông Đ nhờ ông giới thiệu bà Huỳnh Thị Kim L gặp bà Đ và bà L để hai bên thương lượng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ khẳng định phần đất này phù hợp quy hoạch mục đích dự án khu nhà ở đô thị theo quy định.

Sau khi bà Đ và bà L nhận tiền cọc của bà L, ông cũng đã nhận được số tiền môi giới 100.000.000 đồng do ông Ph là cháu bà Đ và bà L chuyển cho ông và ngay sau đó ông đã đưa cho ông Đ 30.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục cấp đổi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần di sản là quyền sử dụng đất thuộc 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà hai bên đã đặt cọc và nhận cọc theo Hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai (mặc dù bên chuyển nhượng là bà Đ và bà L đã vi phạm thời gian sau 70 ngày do chưa nhận được các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới bởi lý do ông Đ chưa làm xong), khi bà L mang tiền đến Long Thành yêu cầu bà Đ và bà L ra Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng chuyển nhượng và Th toán tiền thì bà Đ và bà L L tục nhiều lần đưa ra yêu cầu tăng giá chuyển nhượng từ 135.000.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm tỷ đồng) lên 150.000.000.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ đồng), lên 175.000.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm tỷ đồng) và cuối cùng là 200.000.000 đồng (hai trăm tỷ đồng).

Ông Đ là người thực hiện việc xin cấp đổi 33 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà L, bà Đ và bà L dùng số tiền nhận cọc 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) để thuê ông Đ thực hiện việc cấp đổi.

Do bà L là người được tổ chức tín dụng cử đại diện để thực hiện dự án, nên việc yêu cầu Tổ chức tín dụng cấp thêm vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu nâng giá của bà Đ và bà L là không thể thực hiện và thực tế là bà L đã vi phạm cam kết với Tổ chức tín dụng.

Theo giới thiệu của ông Đ, bà Đ và bà L đã vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc với bà L để chuyển nhượng toàn bộ số diện tích đất đã nhận cọc cho người khác và giứt luôn số tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai đề ngày 28/6/2022, người làm chứng ông Lê Quốc Đ Tr bày:

Ông Huỳnh Tấn K nói có người là gia đình của ông Nguyễn Thành Ph có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ấp 5, xã Ph, huyện L, tỉnh Đ. Ông có biết bà L tình cờ là người có nhu cầu mua đất nên ông có giới thiệu gặp nhau với ông K và ông Ph, hai bên tự giao dịch với nhau. Sau đó, việc mua, bán giữa bà L, ông Ph, ông K như thế nào ông không tham gia, không biết trong vụ việc

tranh chấp này. Ông đã biết được những gì ông đã Tr bày ở trên. Ngoài ra, ông không biết gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DSST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L đối với bà Huỳnh Thị Kim L về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc*”. Tuyên huỷ các hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3305/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3306/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân L được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3307/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Bà Nguyễn Thị Xuân Đ được quyền sở hữu số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và bà Nguyễn Thị Xuân L được quyền sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0005365 ngày 18/6/2021 và 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0004759 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005434 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) chi phí định giá tài sản và 33.930.836 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng) chi phí tố tụng. Bà L đã nộp xong.

Ngày 21/9/2022, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ

quan trọng, chưa xem xét nội dung chứng cứ thể hiện bản chất vụ án, Vụ án còn nhiều nội dung mâu thuẫn chưa được làm rõ.

- *Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tại phiên tòa Phc thẩm.*

Trong vụ án này còn nhiều mâu thuẫn: Ông Đ đã chuyển cho bà L qua Zalo 33 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L thực hiện dự án phải theo một quy Tr mới được cấp vốn, giá đất tăng L tục đây là vấn đề khó khăn khi yêu cầu cấp vốn.

Ngày 09/6/2021, bà L nộp đơn khởi kiện và ngày 21/6/2021, Toà án nhân dân huyện Long Thành đã ra thông báo thụ lý vụ án. Ngày 22/6/2021, bà L đã gửi thông báo đến tất cả các phòng công chứng về việc Toà án đã thụ lý vụ án nhưng văn phòng công chứng Trần Đình Khla tổ chức đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, bà L với bà Th. Do vậy, cần triệu tập ông Kh đến tòa để đối chất.

Giá trị của hợp đồng đặt cọc và giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, bà L và bà Th có sự chênh lệch cần phải được làm rõ, căn cứ bản tự khai của ông Th thì giá trị chuyển nhượng của các thửa đất này là 175 tỷ, nhưng giá trị hai hợp đồng chỉ thể hiện 100.000/1m² tính ra tương đương 16 tỷ, điều đó có dấu hiệu trốn thuế làm thất thoát ngân sách Nhà nước. Chưa làm rõ khi văn phòng công chứng Trần Đình Kh công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, bà Đ, ông Tr với bà Th thì có hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Đ, bà L và bà L hay không?

Trong 33 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho bà Đ trong đó có 4 bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT674660, CT674661, CT674662 và CT674663 đối với các thửa đất 339, 356, 350 và 360, tờ bản đồ số 54 mang tên Nguyễn Thị Xuân Đ: Căn cứ biên bản phân chia thừa kế thì 4 thửa đất này không phải đất do bà L nhận thừa kế, mà đất của người dân việc bà Đ được cấp trái quy định pháp luật; Quy trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ có sự tham gia của công chức địa chính cần phải làm rõ để xử lý trách nhiệm hình sự, đồng thời cần thu thập hồ sơ cấp giấy đổi với 4 giấy chứng nhận nói trên để xem xét quy Tr cấp đổi.

Căn cứ theo Điều 428 Bộ luật dân sự, khi hủy hợp đồng đặt cọc bà Đ và bà L không thông báo cho bà L biết. Do đó bà L không có lỗi trong việc ký hợp đồng đặt cọc.

Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 704404 cấp ngày 28/7/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân L đến ngày 31/7/2020 đã hết thời hạn sử dụng, do

đó không đủ điều kiện để chuyển nhượng. đồng thời luật sư đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để làm rõ nhưng vấn đề nêu trên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa Phc thẩm.

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng.

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán.

Từ khi vụ án được thụ lý theo Tr tự Phc thẩm, thẩm phán đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án theo đúng quy định tại điều 285 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tổng Đ văn bản tố tụng cho đương sự hợp lệ và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu theo điều 171, 174 và 292 Bộ luật tố tụng dân sự. Thẩm phán tuân thủ thời hạn chuẩn bị xét xử theo điều 286 Bộ luật tố tụng dân sự. Tóm lại thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý tới thời điểm này thấy rằng thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá Tr giải quyết vụ án.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử Phc thẩm, Thư ký phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như:

- Đ bảo đúng thành phần, Hội đồng xét xử Đ bảo sự vô tư, khách quan khi giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi thành phần Hội đồng xét xử theo điều 52,53 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử Phc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng Tr tự về phiên tòa Phc thẩm theo quy định tại Điều 297 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thư ký thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 và không thuộc trường hợp phải thay đổi thư ký theo quy định tại Điều 54 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng theo quy định tại điều 70,71,72,73,75 Bộ luật tố tụng dân sự.

II. Về việc giải quyết vụ án dân sự

Ngày 22/5/2020, bà Huỳnh Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Xuân Đ có ký 2 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3305, 3306 để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 70, 74, tờ bản đồ 16 xã Phước Bình và quyền sử dụng đất thửa 56, 44, 51, 57, 65, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82,

83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 98, 154, 155, 16, 160, 162, 163, 164, 165, 287, 288, 295, 297, 302, 139, 141, 152, 153, tờ bản đồ 16 xã Phước Bình.

Cùng ngày bà Huỳnh Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Xuân L ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 99, 105, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, tờ bản đồ 16 xã Phước Bình. Bà L đã giao 2.000.000.000đ tiền cọc cho bà Đ và giao 500.000.000đ tiền cọc lần 1 cho bà L (lần 2 thỏa thuận sẽ giao 1.500.000.000đ vào ngày 10/6/2020 nhưng đến khi phát sinh tranh chấp bà L vẫn chưa giao số tiền cọc này).

Thời hạn đặt cọc của 3 hợp đồng trên là 70 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và Th toán hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, hết 70 ngày hai bên có lập thỏa thuận giấy tay ngày 11/8/2020, 23/9/2020, 07/10/2020 theo đó 2 bên thỏa thuận ngày 16/10/2020 là thời hạn cuối cùng 2 bên ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và Th toán tiền chuyển nhượng.

Ngày 16/10/2020, các bên không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Bà L cho rằng do bà Đ và bà L vi phạm thời hạn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và L tục tăng giá đất còn bà Đ và bà L cho rằng bà L không thực hiện nghĩa vụ Th toán tiền đặt cọc lần 2 với bà L, sau khi các thửa đất đã được cấp đổi giấy chứng nhận nhưng bà L không thực hiện nghĩa vụ Th toán để ký kết hợp đồng chuyển nhượng như gia hạn ngày 07/10/2020.

Nhận thấy, trong các giấy gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc không có nội dung bà Đ và bà L tăng giá đất; bà Đ và bà L không thừa nhận có việc tăng giá đất; bà L không có chứng cứ để chứng minh có sự việc yêu cầu tăng giá đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà L đã vi phạm nghĩa vụ Th toán tiền cọc lần 2 đối với bà L. Từ sau ngày 16/10/2020, bà L cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà đã thực hiện Th toán theo thỏa thuận nhưng phía bà Đ bà L không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, yêu cầu hủy 3 hợp đồng đặt cọc của bị đơn là có cơ sở và lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được thực hiện là thuộc về bà L nên bà L phải mất cọc số tiền 3.500.000.000đ là có căn cứ. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc đã hết từ ngày 16/10/2020 nên bà L yêu cầu bà Đ bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông Tr với bà Phí Thị Lệ Th; giữa bà Đ với bà Th ngày 23/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Đình Kh. Nhận thấy: Tại thời điểm các bên chuyển nhượng các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và bà Đ và còn trong thời hạn

sử dụng đất; hình thức hợp đồng đúng quy định. Tại phiên tòa Phúc thẩm nguyên đơn cho rằng trong các thửa đất bà Đ, bà L chuyển nhượng cho bà Th có 4 thửa đất là các thửa 360, 356, 350, 339, Tờ bản đồ số 54 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT674660, CT674661, CT674662, CT6746663 cho bà Đ không nằm trong các thửa đất mà bà Đ, bà L thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với bà L và 4 thửa đất này cấp giấy chứng nhận cho bà Đ là không đúng pháp luật nên cần phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đ với bà Th. Nguyên đơn đưa ra ý kiến song không cung cấp được chứng cứ chứng minh, tại phiên tòa đại diện bà Đ khẳng định các thửa đất này là của gia đình cụ Kh và đã được thỏa thuận chia thừa kế, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, đến nay những người thuộc hàng thừa kế của bà không ai có tranh chấp đối với 4 thửa đất nêu trên. Như vậy, tại thời điểm giữa bà Đ và bà Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 4 thửa đất thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đ, theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì bà Đ có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, 4 thửa đất trên nguyên đơn thừa nhận không nằm trong các thửa đất mà bà Đ và bà L ký hợp đồng đặt cọc nên bà L không có quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với 4 thửa đất nêu trên. Tại thời điểm này không có ai tranh chấp quyền sử dụng đất hay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với các thửa đất trên nên ý kiến của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th ký với bà L, bà Th được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh công chứng ngày 23/6/2021 là hợp pháp, không phải trường hợp 1 thửa đất mà bà Đ, bà L vừa chuyển nhượng cho bà L vừa chuyển nhượng cho bà Th nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ để chấp nhận.

Vì những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về tư cách tố tụng: bà Huỳnh Thị Kim L là nguyên đơn trong vụ án ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu L từ cấp sơ thẩm cho đến cấp Phc thẩm. Tại cấp Phc thẩm những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan có đơn xin xét xử vắng vật đúng

quy định pháp luật. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. *Thủ tục kháng cáo*: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim L làm trong hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục Phc thẩm. Tại phiên tòa phía nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan trọng vụ án, không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

1.3. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, lời Tr bày của các đương sự và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp Phc thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung dung kháng cáo:

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử buộc bà Đ và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, bà Đ, ông Tr với ông Bùi Đức Th và bà Phí Thị Lệ Th; đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa để thu thập hồ sơ gốc đối với các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 674660, CT 674661, CT 674662 và CT 674663 ngày 17/9/2020 đối với các thửa đất 339, 356, 350 và 360, tờ bản đồ số 54 mang tên Nguyễn Thị Xuân Đ với lý do đất này không phải đất bà Đ được thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, cấp cho bà Đ sai đối tượng. Đề nghị thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ L quan cung cấp giá chuyển nhượng các thửa đất nói trên để xác định nghĩa vụ thuế; Triệu tập ông Trần Đình Khra phiên tòa để đối chất về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ, bà L với bà Th, ông Th trong khi bà L có đơn đề nghị ngăn chặn gửi cho các Văn phòng công chứng và thời điểm đó các thửa đất đang được Tòa án huyện Long Thành giải quyết tranh chấp theo yêu cầu của bà L; Đề nghị xem xét trách nhiệm của ông Đ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất: Đối với yêu cầu thu thập hồ sơ gốc cấp giấy đối với các thửa đất 339, 356, 350 và 360, tờ bản đồ số 54 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT674660, CT 674661, CT 674662 và CT 674663 đứng tên bà Nguyễn Thị Xuân Đ: Căn cứ vào chứng cứ đã được thu thập thể hiện tại hợp đồng đặt cọc giữa

bà Nguyễn Thị Xuân Đ ký với bà Huỳnh Thị Kim L là 29 thửa đất, (Riêng 04 thửa đất phía bà L yêu cầu thu thập hồ sơ cấp đổi các bên không ký hợp đồng đặt cọc), khi bà Đ chuyển nhượng các thửa đất cho bà Phí Thị Lệ Th trong đó có 4 thửa đất mà phía nguyên đơn cho rằng không thuộc quyền sử dụng của bà Đ, nhưng bà Th khi nhận chuyển nhượng không có ý kiến gì hay tranh chấp gì với bà Đ hay bên thứ ba, đồng thời hiện nay trong gia đình bà Đ không có ai tranh chấp về quyền thừa kế, việc bà Đ chuyển nhượng cho bà Th 4 thửa đất đó cũng không làm ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà L, trong trường hợp bà Đ được cấp sai đối tượng khi chuyển nhượng cho bà Th thì người bị ảnh hưởng đến quyền lợi trong vụ án này là bà Th. Do đó, bà L không có quyền yêu cầu hủy đổi với 4 thửa đất này, hơn nữa hồ sơ cấp giấy đổi với 04 thửa đất nói trên đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn cũng xác định đã được sao chụp toàn bộ hồ sơ vụ án. Do vậy, yêu cầu của phía nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Thứ hai: Đối với việc cấm chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Trong quá Tr giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm cũng không áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản là quyền sử dụng đất mà bà Th, ông Th nhận chuyển nhượng của bà Đ và bà L, ông Tr. Do đó, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất mà bà Th, ông Th nhận chuyển nhượng từ bà Đ, bà L, ông Tr không bị bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào kê biên, cấm dịch chuyển nhượng. Đến giai đoạn xét xử Phc thẩm bà L cũng chưa có đơn gửi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị ngăn chặn việc vợ chồng bà L, bà Đ chuyển dịch thửa đất nói trên.

Thứ ba: Đối với yêu cầu triệu tập ông Trần Đình Kh để đối chất tại phiên tòa; Trong quá Tr thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, ông Kh có bản Tr bày tỏ hiện rõ ý chí của mình đồng thời xin xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa Phúc thẩm ông Kh tiếp tục có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Xét việc vắng mặt của ông Kh là tự nguyện, đồng thời ông Kh cũng có văn bản thể hiện tất cả những gì về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đối với bà Đ, bà L, ông Tr ký với ông Th, bà Th. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định pháp luật tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự không cần thiết phải triệu tập ông Kh mà xét xử vắng mặt ông Kh theo quy định.

Thứ tư: Đối với giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng; Căn cứ các quy định tại Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì “giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự thỏa thuận hoặc do pháp luật quy định”. Điều 433 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Giá cả, và phương thức Th toán do các bên thỏa thuận”, Vậy, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 23/6/2021, là giá tự thỏa thuận của bà Đ, ông Tr, bà L với bà Th, hơn nữa trong vụ án trên bà L cho rằng việc các

bên đương sự thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế; Hội đồng xét xử xét thấy việc xác định nghĩa vụ đóng thuế của bà L, bà Đ hay bà Th do cơ quan thuế khi bà L bà L hay bà Th đi làm thủ tục cấp đổi sang tên. Do đó, yêu cầu của đại diện bị đơn cũng như quan điểm của người bảo vệ cho phía nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Thứ năm: Đối với yêu cầu xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 704404 cấp ngày 28/7/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân L đến ngày 31/7/2020 đã hết thời hạn sử dụng. Tại hồ sơ thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên hết thời hạn sử dụng đất vào ngày 31/7/2020. Tuy nhiên, đến ngày 06/10/2020 Văn phòng đăng ký đất đai đã cập nhật gia hạn thời hạn sử dụng đất đến ngày 21/07/2070. Do đó yêu cầu trên của nguyên đơn không có căn cứ.

[3]. Đối với việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng:

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, thể hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày số 3305, 3306 ký ngày 22/5/2022, được lập giữa bà Đ và bà L đối với diện tích đất 29.993m² tại thửa đất 70, 74 tờ bản đồ số 16 xã Phước Bình bà Đ đã nhận của bà L 2.000.000.000đ (tiền cọc) và quyền sử dụng đất thửa 56, 44, 51, 57, 65, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 92, 93, 94, 98, 154, 155, 16, 160, 162, 163, 164, 165, 287, 288, 295, 297, 302, 139, 141, 152, 153 tờ bản đồ 16 xã Phước Bình, diện tích 96.399m² (đã đặt cọc 1.000.000.000đ). Cùng ngày 22/5/2020, bà L tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc số 3307 với bà Nguyễn Thị Xuân L để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 99, 105, 128, 129, 130, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 tờ bản đồ 16 xã Phước Bình diện tích 25.183m² (đã đặt cọc 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/6/2020 bà L đặt cọc tiếp 1.500.000.000 đồng, tuy nhiên bà L chưa Th toán số tiền này). Thời hạn đặt cọc của 03 hợp đồng trên là 70 ngày, tuy nhiên hết 70 ngày các bên tiếp tục có thoả thuận gia hạn hợp đồng 03 lần và hạn cuối để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vào sáng ngày 06/10/2020. Tuy nhiên quá thời hạn trên 02 bên vẫn chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà L cho rằng bà Đ và bà L vi phạm thời hạn cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có cơ sở bởi lẽ: Theo thoả thuận tại các hợp đồng đặt cọc nêu rõ “*Nếu có vướng mắc thủ tục hành chính hai bên sẽ bàn bạc thống nhất thời hạn gia hạn hợp đồng*”. Ngày 11/8/2020 giữa bà L, ông Ph đại diện bà Đ, bà L đã ký “*Bản thoả thuận tiếp theo của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” người làm chứng ông Huỳnh Tấn K. Trong bản thoả thuận này, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ là ngày 10/9/2020, tại phiên toà Phc thẩm đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà L cho rằng ông

Ph không phải là chủ thể ký kết thoả thuận trên. Tuy nhiên, bà L vẫn ký, ghi rõ họ và tên trong bản thoả thuận. Như vậy, bà L đã đồng ý với thoả thuận trên và đồng ý với việc ông Ph là người đại diện cho bà Đ và bà L. Theo thoả thuận về thời hạn và các bên đều đã ký thoả thuận kéo dài thời hạn. Nên việc nguyên đơn cho rằng phía bị đơn vi phạm thời hạn là không có cơ sở. Sau khi tiến hành cấp đổi xong thành 29 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thêm 4 giấy mới (04 giấy mới này các bên không thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc) tổng cộng là 33 thửa. Theo đại diện bà L cho rằng khoảng tháng 7,8,9 năm 2020 đã thực hiện xong thủ tục cấp đổi, nhưng phía bà L, bà Đ là bị đơn không có ý kiến và thống nhất tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp tục lập “*Bản phụ lục hợp đồng V/v Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất*” ngày 23/9/2020 các bên thoả thuận đến ngày 06/10/2020 sẽ thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, ký tên Huỳnh Thị Kim L, Nguyễn Thị Xuân Đ và Nguyễn Thị Xuân L, nhưng sau đó vẫn không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng theo thoả thuận. Đến ngày 07/10/2020, các bên lại thoả thuận tiếp “*Giấy gia hạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo đó các bên thoả thuận đến đến 09 giờ ngày 16/10/2020 sẽ ra công chứng để kết thúc việc chuyển nhượng và bà L sẽ giao thêm 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền đặt cọc còn thiếu trước đó. Tuy nhiên, các bên cũng không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng như đã thoả thuận. Đại diện cho nguyên đơn cho rằng các thoả thuận ngày 11/8/2020, ngày 23/9/2020 và 07/10/2020, có chữ ký, họ tên của bà L, nhưng mỗi lần thoả thuận ông Ph là người nâng giá đất L tục nên không thể tiến hành công chứng.

Căn cứ theo quy định tại Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đặt cọc là biện pháp bảo Đ thực hiện nghĩa vụ. Như vậy, mục đích của hợp đồng đặt cọc giữa bà Đ, bà L với bà L là để bảo Đ giao kết hoặc thực hiện một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, khi giao kết không thực hiện được do một bên thì bị phạt cọc. Phạt cọc được thực hiện bằng chính tài sản đã đặt cọc khi bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ; bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ thì trả lại cọc và “phạt cọc” bằng một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Để thực hiện đặt cọc, các bên lập hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa bà L, bà Đ và bà L và phụ lục hợp đồng đặt cọc, thoả thuận gia hạn đều bảo Đ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chủ thể khi ký kết hợp đồng đặt cọc nói trên đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự phù hợp với có quy

định của pháp luật được quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: *“Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích mà chủ thể mong muốn Đ được khi xác lập giao dịch đó”*. Với quy định nêu trên, thì bà L, bà Đ và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ nhằm mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lợi ích mà các bên mong muốn Đ được khi ý kết hợp đồng đặt cọc là ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Xét về lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc: Tại nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện trong thời hạn 70 ngày theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 22/5/2020 các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã ký thoả thuận ngày 11/8/2020 đồng ý gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 10/9/2020, mặc dù ông Nguyễn Thành Ph đại diện cho bà Đ, bà L không có giấy uỷ quyền để ký thoả thuận này nhưng bà L vẫn đồng ý cho gia hạn hợp đồng, điều này thể hiện ý chí của bà L cho phép bà Đ, bà L được gia hạn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác đến ngày 23/9/2020 bà L và bà Đ, bà L lại tiếp tục ký thoả thuận gia hạn việc ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 06/10/2020, và ngày 07/10/2020 lại tiếp tục ký thoả thuận gia hạn việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 16/10/2020. Sau ngày 16/10/2020 các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà L cho rằng bà Đ, bà L L tục tăng giá đất, nhưng trong các thoả thuận gia hạn hợp đồng không thể hiện việc các bên có thoả thuận thay đổi giá chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận, đồng thời bà L cũng không có chứng cứ nào chứng minh việc bên chuyển nhượng đòi tăng giá. Ngoài ra, trong thoả thuận 09 giờ ngày 16/10/2020 phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng và giao tiền còn thể hiện bà L giao thêm cho bà Đ và bà L số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), nhưng bà L vẫn không thực hiện.

Trong trường hợp trên việc đặt cọc của bà L chỉ để bảo Đ cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo Đ cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo Đ cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự. Do vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do bà L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim L về việc tiếp tục hợp đồng đặt cọc là có căn cứ đúng pháp luật.

[4]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, bà L, ông Tr với ông Th và bà Th:

Như đã phân tích ở trên: Do các bên thỏa thuận hai lần gia hạn nhưng phía bà L không thực hiện như đúng hợp đồng thỏa thuận, do đó phía bên bà Đ và bà

L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, đồng thời đến tháng 3/2021 bà Đ, bà L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Bùi Đức Th như vậy trong khoảng thời gian từ khi kết thúc thoả thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 đến tháng 3/2021 bà L đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ, bà L và cũng không có chứng cứ nào thể hiện bà L có thoả thuận nào khác để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do hợp đồng đặt cọc với bà L đã hết thời hạn nên việc bà Đ, bà L ký hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Đức Th và sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phí Thị Lệ Th đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc tiếp tục hợp đồng đặt cọc và hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9785, 9786 ngày 23/6/2021 được chứng thực giữa bà Nguyễn Thị Xuân Đ, Nguyễn Thị Xuân L và ông Hoàng Trọng Tr với bà Phí Thị Lệ Th, đồng thời chấp nhận phản tố của bị đón là đúng quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L tại phiên tòa Phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa Phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự Phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (bà L đã nộp xong).

[8] Các quyết định khác của bản án dân sự không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

-Vi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ vào các Điều 119; Điều 328 và Điều 500 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 169 Luật đất đai năm 2013.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim L đối với bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Xuân L đối với bà Huỳnh Thị Kim L về việc “*Yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc*”. Tuyên huỷ các hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3305/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân Đ được Phòng công chứng số 4, tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3306/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

- Hợp đồng đặt cọc giữa bà Huỳnh Thị Kim L với bà Nguyễn Thị Xuân L được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực số 3307/2020, quyền số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/5/2020.

Bà Nguyễn Thị Xuân Đ được quyền sở hữu số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng) và bà Nguyễn Thị Xuân L được quyền sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc về án phí và lệ phí Tòa án.

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0005365 ngày 18/6/2021 và 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0004759 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Bà L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005434 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

3.2. Về án phí dân sự Phc thẩm: Huỳnh Thị Kim L phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự Phc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Phc thẩm bà L đã nộp tại biên lai 0006119 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành (bà L đã nộp xong).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng) chi phí định giá tài sản và 33.930.836 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn tám trăm ba mươi sáu đồng) chi phí tố tụng. Bà L đã nộp xong.

5. Hiệu lực của bản án: Bản án Dân sự Phc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương

