

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 115/2023/DS-PT
Ngày 07-4-2023
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 Nguyễn Văn Tài.

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 Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 3 năm 2023 và ngày 07 tháng 4 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 215/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 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 334/2022/QĐ-PT, ngày 21 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 04/2023/TB-TA ngày 01 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 54/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đào Quốc C**, sinh năm 1974; địa chỉ: **số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Võ Tấn T**, sinh năm 1994; địa chỉ: **số D đường T, trung tâm hành chính D1, khu phố N, phường D, thành**

phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn M, là Luật sư của Công ty L4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Ông Hồ Ngọc L, sinh năm 1972; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trà Thị Hồng L1, sinh năm 1963; địa chỉ: số F (số M đường Đ) khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/6/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn D, là Luật sư của Công ty L5, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: số A N, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.2. Văn phòng C1; địa chỉ: số D đường Đ (số D đường Đ) khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Phương T2 – chức vụ: Trưởng văn phòng.

3.3. Ông Phạm Nguyên L2, sinh năm 1979; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.4. Ông Lê Đức H, sinh năm 1963; địa chỉ: số A H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Hồ Thanh S, sinh năm 1996; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Bà Hồ Thị Hồng Đ, sinh năm 1993; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.7. Cháu Hồ Ngọc T3, sinh ngày 16/6/2006; địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của cháu T3: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970 và ông Hồ Ngọc L, sinh năm 1972; trú cùng địa chỉ: số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3.8. Bà Phạm Ngọc L3, sinh năm 1973; địa chỉ: số G khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà **Phạm Hoàng Y**; địa chỉ: **số D, đường số A, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

4.2. Bà **Trương Thị H1**; địa chỉ: **số D khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

4.3. Bà **Trần Thị Y1**; địa chỉ: **số F khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

4.4. Ông **Trần Thế P**; sinh năm 1975; địa chỉ: **số I khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

4.5. Ông **Khương Văn B**, sinh năm 1967; địa chỉ: **tổ B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Đào Quốc C**; bị đơn ông **Hồ Ngọc L**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** và ông **Hồ Thanh S**.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Đào Quốc C** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Võ Tấn T** trình bày:

Ngày 05/5/2018, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký hợp đồng đặt cọc (về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Theo nội dung hợp đồng, ông **Hồ Ngọc L** chuyển nhượng cho ông **Đào Quốc C** diện tích đất 380m², thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42, giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng/m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 05/5/2018 ông **C** đã giao cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng; cùng ngày 05/5/2018 ông **C** đã giao cho bà **Nguyễn Thị T1** là vợ của ông **L** số tiền 250.000.000 đồng; ngày 18/5/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 300.000.000 đồng; ngày 01/7/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 20.000.000 đồng và ngày 03/9/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 55.000.000 đồng. Tổng số tiền ông **C** đã giao theo hợp đồng đặt cọc này là: 1.725.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng). Lúc đầu hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng/m² nhưng sau đó đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng/m² nên ông **C** đã xóa để ghi lại giá cuối cùng theo giá hai bên đã thỏa thuận lại. Trong đơn phản tố lần đầu và bản tự khai nộp cho tòa án ông **L** cũng đã thừa nhận giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng/m².

Ngày 06/11/2018, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng này, ông **L** tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông **C** diện tích đất 560m², thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương**, giá chuyển nhượng là 7.500.000 đồng/m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 06/11/2018 ông **C** đã giao cho bà **T1** số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 17/11/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** là vợ của ông **L** số tiền 25.000.000 đồng; ngày 26/11/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày 09/12/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 50.000.000 đồng; ngày 31/12/2018 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 50.000.000 đồng; ngày 07/01/2019 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 300.000.000 đồng; ngày 11/01/2019 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 200.000.000 đồng; ngày 16/01/2019 ông **C** tiếp tục giao cho bà **T1** số tiền 100.000.000 đồng. Tất cả những lần giao tiền này đều ghi rõ là nhận tiền đất (bán đất) và bà **T1** ký tên. Tổng số tiền ông **C** đã giao theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 là: 2.725.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Sau hai lần ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 05/12/2018, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được **Văn phòng C1** chứng nhận. Ban đầu nguyên đơn và bị đơn ký kết với nhau 02 hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018 với mong muốn là sẽ tách thửa theo diện tích của từng hợp đồng đặt cọc nhưng sau đó không tách được thửa nên hai bên đã xác định lại diện tích đất chuyển nhượng giảm còn 719,2m² và ký kết 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C1** với diện tích chuyển nhượng là 719,2m², bao gồm: Diện tích 380m² theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và diện tích 339,2m² theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018. Giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được tính theo diện tích của hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 là 2.280.000.000 đồng và hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 là 2.542.500.000 đồng. Tổng số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại **Văn phòng C1** ngày 05/12/2018 là 4.822.500.000 đồng. Ông **C** đã giao và ông **L** đã nhận tổng số tiền 4.450.000.000 đồng. Do đó ông **C** phải thanh toán cho ông **L** số tiền còn thiếu là 372.500.000 đồng.

Ngày 18/01/2019, được sự đồng ý của ông **L** thì bà **Nguyễn Thị T1** là vợ của ông **L** và ông **Đào Quốc C** ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó ông **L** chuyển nhượng cho ông **C** diện tích đất 559,1m² thuộc thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương**; giá chuyển nhượng là 7.500.000 đồng/m² (tổng giá trị hợp đồng là 4.193.250.000 đồng). Bà **T1** là người ký hợp

đồng đặt cọc này. Cùng ngày 18/01/2019 ông **L** là người nhận tiền cọc 600.000.000 đồng; ngày 30/01/2019 ông **C** giao cho bà **T1** số tiền 50.000.000 đồng; ngày 02/02/2019 ông **C** đã giao cho ông **L** số tiền 300.000.000 đồng; ngày 23/3/2019 ông **C** đã giao cho bà **T1** số tiền 50.000.000 đồng. Những lần ông **L** và bà **T1** nhận tiền đều ký trực tiếp vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền ông **C** đã giao và ông **L** đã nhận đối với hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 là 1.000.000.000 đồng. Do đó, ông **C** phải thanh toán cho ông **L** số tiền còn thiếu là 3.193.250.000 đồng.

Đến ngày 19/02/2019, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được **Văn phòng C1** chứng nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2019.

Sau khi ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** công chứng thì ông **Đào Quốc C** đã làm thủ tục và được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 122791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15/01/2019 đứng tên ông **Đào Quốc C** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 524394, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15 tháng 3 năm 2019.

Ông **C** đã giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các hợp đồng đặt cọc đã ký kết, có lần ông **C** giao trực tiếp cho ông **L**, có lần giao trực tiếp cho bà **Nguyễn Thị T1** là vợ của ông **L**. Được sự đồng ý của ông **L** thì ông **C** mới giao tiền cho bà **T1**. Đến nay bà **T1** và ông **L** vẫn sống chung một nhà và hôn nhân vẫn còn tồn tại nên nếu ông **L** cho rằng việc ông **C** giao tiền cho bà **T1** thì ông **L** không biết là một điều hết sức vô lý, nếu ông **L** không biết và không đồng ý để bà **T1** nhận tiền của ông **C** thì hẳn ông **L** sẽ không đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **C** hoặc ông **L** cũng sẽ không chấp thuận để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C**. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đào Quốc C** và ông **Hồ Ngọc L** là hoàn toàn phù hợp với các Điều 117, 119 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ông **Đào Quốc C** yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông **Hồ Ngọc L** và bà **Nguyễn Thị T1** có trách nhiệm giao cho ông **Đào Quốc C** phần đất có diện tích 719,2m² thuộc thửa đất số 3482, tờ bản đồ số 42 (11TDH.3), đất tọa lạc tại **khu phố T, phường T**, thị xã (nay là **thành phố**) **D**, **tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO

122791, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15/01/2019.

- Buộc ông **Hồ Ngọc L** và bà **Nguyễn Thị T1** có trách nhiệm giao cho ông **C** phần đất có diện tích 559,1m² thuộc thửa đất số 3494, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 524394, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15 tháng 3 năm 2019.

Do tài sản của ông **L** tồn tại trái phép trên đất nông nghiệp, không có giấy phép xây dựng, không có giấy phép sửa chữa nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã không thể hiện tài sản. Mặc dù vậy nhưng trên tiêu đề của hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ như: Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất), hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Giá mua mà ông **C** và ông **L** đã thỏa thuận trong các hợp đồng đặt cọc là giá đã bao gồm tất cả các tài sản gắn liền với đất. Còn giá có sự chênh lệch trong hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng là do sự thỏa thuận của cả hai bên. Do vậy, ông **C** chỉ đồng ý thanh toán cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 3.565.750.000 đồng. Trường hợp ông **L** đồng ý giao tài sản thì ông **C** đồng ý hỗ trợ cho ông **L** giá trị tài sản còn lại theo biên bản định giá.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông **Đào Quốc C** và ông **Hồ Ngọc L** là phù hợp với quy định của pháp luật nên nguyên đơn ông **Đào Quốc C** không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Hồ Ngọc L**.

Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông **Hồ Ngọc L** và ông **Phạm Nguyên L2** thì ông **C** không có yêu cầu gì. Đối với tài sản là nhà tạm làm xưởng ông **Phạm Nguyên L2** đã có lời khai tự nguyện tháo dỡ di dời, không yêu cầu bồi thường, nếu việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến hợp đồng thuê nên nguyên đơn không có ý kiến gì.

Đối với phần đất mà ông **Hồ Ngọc L** đã chuyển nhượng cho ông **Lê Đức H** để làm đường đi diện tích theo đo đạc thực tế 86,4m² (Trong đó có 18,5m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS25296; 37,8m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CS25544 và 30,1m² hiện trạng là đường nằm ngoài giấy chứng nhận). Nguyên đơn không có ý kiến gì, đồng ý tiếp tục duy trì phần đất ông **L** đã bán cho ông **H** làm đường đi thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông **C**. Đồng thời không yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán lại số tiền chuyển nhượng mà nguyên đơn phải trả đối với diện tích đất này.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông **Hồ Ngọc L** và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà **Trà Thị Hồng LI** trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 07/12/2017, ông **L** có vay của ông **C** số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo “Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm” được **Văn phòng C1** chứng nhận. Ông **L** đã sử dụng quyền sử dụng đất số CE244997, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS19997 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/02/2017 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Sau đó, do ông **L** không có tiền trả cho ông **C** nên ông **L** đồng ý chuyển nhượng lại một phần quyền sử dụng đất (ngang 10m, dài hết đất), diện tích ghi trong hợp đồng là 380m² cho ông **C**. Ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 05/5/2018. Giá chuyển nhượng ban đầu là 10.000.000 đồng/m² nhưng sau đó lợi dụng sự thiếu hiểu biết của ông **L** nên ông **C** đã tẩy xóa số “10” và chữ “mười” thành số “6” và chữ “sáu”, vấn đề này đã có kết luận giám định. Nên bị đơn khẳng định giá chuyển nhượng theo hợp đồng này là 10.000.000đ/m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **L** đã trực tiếp nhận tiền cọc là 1.100.000.000 đồng và đã sử dụng số tiền này để trả cho ông **C** toàn bộ số tiền gốc và lãi đã vay theo “Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm” ngày 07/12/2017. Thời điểm này ông **C** vẫn giữ sổ đất của ông **L**. Ông **C** nói với ông **L** là đất của ông **L** có nhà, không đo đạc được nên để ông lo đo đạc được thì mới tính hết tiền mua bán đất. Ông **L** cũng nghe vậy nhưng chờ mãi không thấy đo đạc, nhiều lần hỏi thì ông **C** nói là chưa lo được đo đạc. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc lần thứ hai với ông **C** thì ông **L** tiếp tục đặt cọc bán cho bà **G** một phần đất có diện tích ngang 20m, dài 20m với số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng để lấy tiền xài. Ông **C** đã nói với ông **L** hủy hợp đồng đặt cọc với bà **G** để ông **C** nhận chuyển nhượng hết diện tích đất đã bán cho bà **G** luôn nên ông **L** đồng ý. Sau đó ông **L** đã tiến hành hủy hợp đồng đặt cọc với bà **G** và trả lại tiền cọc đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và bồi thường tiền cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Sau khi hủy hợp đồng đặt cọc với bà **G** thì vào ngày 06/11/2018, ông **L** ký hợp đồng đặt cọc bán cho ông **C** phần đất này, diện tích ghi trong hợp đồng là 560m², giá chuyển nhượng là 7.500.000đ/m². Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **L** đã trực tiếp nhận từ ông **C** số tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông **C** vẫn nói với ông **L** là chưa đo đạc được nên ngày 18/01/2019 ông **L** đã đến nhà ông **C** để lấy thêm số tiền 600.000.000 đồng, là tiền của hai hợp đồng đặt cọc đã ký trước đó ông **C** chưa thanh toán hết. Tính đến ngày 18/01/2019, ông **L** đã nhận của ông **C** từ hai hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018 với tổng cộng số tiền 2.700.000.000 đồng. Hai bên chỉ nhận đặt cọc và thỏa thuận giá trị chuyển

nhượng, tổng giá trị chuyển nhượng thì phải đợi sau khi đo đạc cụ thể mới tính nên ông L không biết tổng số tiền chuyển nhượng của hai hợp đồng là bao nhiêu và số tiền ông C còn thiếu là bao nhiêu.

Ngày 05/12/2018, ông C gọi ông L đến nhà ông C để ký vào các giấy tờ để đo đạc làm thủ tục bán đất. Ông C nói với ông L “ký đi đăng người ta đến đo đạc thì mới bán đất được”, ông L nghĩ phải đo đạc để biết đất bao nhiêu mét vuông mà ký hợp đồng chuyển nhượng nên đã đồng ý ký tên. Ông L khẳng định chỉ ký tên để làm thủ tục đo đạc nhưng sau này mới phát hiện các giấy tờ mà ông L ký tên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 719,2m² thuộc thửa đất số 3418 (tức là một phần nằm trong thửa 3418 của ông L). Như vậy, ông L đến nhà ông C ký một lần nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi “Tại trụ sở Văn phòng C1” là không hợp lý. Vấn đề này cả ông C cũng thống nhất. Diện tích chuyển nhượng 719,2m² là không phù hợp với diện tích đã thỏa thuận trong 02 hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018 (khoảng 900m²); về giá chuyển nhượng cũng không đúng với thỏa thuận đặt cọc, đặt cọc thỏa thuận 10.000.000 (mười triệu) đồng/m² nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi tổng giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Ông L khẳng định hoàn toàn không có việc đo đạc nhưng vẫn tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định, ông L sinh sống trên đất hoàn toàn không có ai đến nhà ông để tiến hành đo đạc. Việc không tiến hành đo đạc mà vẫn tách thửa là trái quy định của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: ranh giới thực tế thửa đất của ông L hoàn toàn không ổn định nhưng không tiến hành ký giáp ranh là trái quy định. Mặt khác, theo quy định của Giám đốc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thì “đất nông nghiệp có nhà, có xưởng khi tách thửa thì phải xử lý những phần đó trước”. Tuy nhiên trên thực tế đất ông L chưa được xử lý các vấn đề này nhưng vẫn được tách chứng tỏ việc tách là tách trên bản đồ. Năm 2017, ông L đã bán cho ông H 02m ngang, dài hết đất để mở rộng đường đi (việc bán đất làm đường này có trường khu phố T tên Trần Thế P, bà Trần Thị H2, ông Khương Văn B và bà Trần Thị Y1 làm chứng).

Như vậy, tất cả những hành vi của ông C là lừa đảo ông L, gian dối trong tất cả các thủ tục để lừa ông L ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho mình.

Ông L khẳng định ông L không ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 để tiếp tục chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 559,1m². Bà T1 là vợ của ông L nhưng hai vợ chồng đã sống ly thân, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của ông L được mẹ ruột là bà Ngô Thị B1 tặng cho. Ông L không cho phép bà T1 được nhận tiền chuyển nhượng hoặc ký hợp đồng đặt cọc với ông C. Việc bà T1 nhận tiền từ ông C thì ông L không biết. Do đó bà

T1 không được quyền ký hợp đồng đặt cọc hoặc nhận tiền chuyển nhượng đối với tài sản này. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng ông **L** đã đồng ý cho bà **T1** nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất nhiều lần và bà **T1** được ông **L** cho phép ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 là hoàn toàn sai.

Ngày 19/02/2019, ông **C** chở ông **L** đến Văn phòng **C1**. Ông **C** nói với ông **L** “do hồ sơ trước đây bị sai nên ông **L** phải ký lại mới đo đạc được”. Ông **L** cũng không đọc nội dung nên không biết đó là văn bản gì, nội dung gì chỉ tin tưởng việc ký là để thực hiện đo đạc nên đã ký tên vào tất cả các giấy tờ mà hoàn toàn không biết việc mình đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, ông **L** đã yêu cầu ông **C** trả sổ đất để ông **L** tự tách thửa thì ông **C** mới cho ông **L** biết là ông **C** đã tách thửa được và sổ sang tên cho ông **C** hết rồi. Sau khi trích lục được hồ sơ công chứng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C** thì ông **L** mới biết được những vi phạm của ông **C**, cụ thể:

- Ông **C** giả chữ ký của ông **L** trong đơn xác nhận tình trạng bất động sản mà đơn xác nhận tình trạng bất động sản này phải có thì hợp đồng chuyển nhượng mới được công chứng. Sau đó ông **C** mới thông đồng với văn phòng đăng ký đất đai để tách ra sổ ông **L** không biết gì luôn.

- Đối với sổ đất mà ông **C** đi khởi kiện thì Hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên là ký tại nhà ông **C** chứ không ký tại văn phòng **C1**. Ông **C** bảo ông **L** ký để đo đạc nên ông **L** ký. Sau đó hợp đồng chuyển nhượng lần thứ hai thì ông **C** nói với ông **L**: do lần trước ký bị sai nên phải đi ký lại. Sau đó ông **C** chở ông **L** đến Văn phòng công chứng để ký. Cả hai lần ký hợp đồng chuyển nhượng ông **L** đều không đọc nội dung nên không biết đó là văn bản gì, nội dung gì chỉ tin tưởng việc ký là để thực hiện đo đạc nên đã ký tên.

- Theo quy định của Luật Công chứng thì hợp đồng sẽ vô hiệu khi có vi phạm pháp luật. Trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký có vi phạm pháp luật là việc trốn thuế vì giá thực tế của mỗi hợp đồng là hơn 2.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trong cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 100.000.000 đồng. Do đó, bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hai hợp đồng này theo Luật Công chứng.

- Đối với việc đo đạc không tuân thủ theo hướng dẫn tại Công văn số 3359/HD/STNMT ngày 14/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh **B**; hướng dẫn tại Văn bản số 2643 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh **B** hướng dẫn về việc khi ranh giới không ổn định thì không được đo đạc nhưng thửa đất này có ranh giới bị sai lệch, có phần nằm ngoài sổ; thứ hai đất này là đất nông nghiệp mà có xây dựng nhà xưởng, có nhà ở nhưng không xử lý gì hết; thứ ba là con đường mà ông **L** đã nhượng lại cho ông **H** 02 mét chiều ngang, dài hết đất, thời điểm đó là năm 2017 có khu phố xác nhận, có người làm chứng xác nhận

nhưng bản vẽ của ông C ra năm 2018 vẫn ra giống hệt như là bản vẽ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông L lần đầu tiên. Khi Tòa án đến đo đạc thì ông C không chỉ ranh vì không biết gì mà chỉ. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ra bản vẽ như lần đầu. Sau đó, bị đơn đã rất nhiều lần yêu cầu đo đạc lại nhưng không thực hiện. Tất cả các chứng cứ có được đều chứng tỏ việc thực hiện tách thửa đất là tách trên bản đồ.

Do đó, bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189 quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/12/2018, được ký kết giữa ông Hồ Ngọc L với ông Đào Quốc C tại Văn phòng C1 về việc chuyển nhượng diện tích đất 719,2m² thuộc thửa số 2418 (thửa mới 3482), tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/02/2019, được ký kết giữa ông Hồ Ngọc L với ông Đào Quốc C tại Văn phòng C1 về việc chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² thuộc thửa số 3494, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu do ông Hồ Ngọc L bị lừa dối, giả tạo và vi phạm pháp luật.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành C0122791 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2019 cho ông Đào Quốc C, mà ông C đã đăng bộ sang tên từ hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và ngày 19/02/2019 ký kết giữa ông Đào Quốc C và ông Hồ Ngọc L, từ thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42 tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc L. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 244997, số vào sổ cấp giấy CS19997 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/02/2017.

- Yêu cầu công nhận lại cho ông Hồ Ngọc L quyền sử dụng đất thửa số 3418, tờ bản đồ số 42, thuộc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 244997, số vào sổ cấp GCN: CS19997 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Hồ Ngọc L ngày 09/02/2017.

- Ông L đồng ý trả lại số tiền mà ông L đã nhận của ông C là 2.700.000.000 đồng. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** trình bày:

Bà **T1** xác định phần đất diện tích 1.278,3m² đã được cấp cho ông **L** thuộc thửa 3418, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE244997, số vào sổ 19997 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Hồ Ngọc L** ngày 09/02/2017 là tài sản riêng của ông **L**, bao gồm tất cả tài sản gắn liền với đất nên bà **T1** không có quyền giao đất cho nguyên đơn **Đào Quốc C**. Bà **T1** biết ông **L** có bán đất cho ông **C**. Trong thời gian ông **L** làm giấy đặt cọc cho ông **C** thì bà **T1** có vay tiền xã hội đen không có khả năng chi trả nên bà **T1** lén đến nhà ông **C** năn nỉ cho bà **T1** ứng tiền bán đất về trả nợ, không cho ông **L** biết. Do bị gang hồ rượt đuổi nên bà **T1** đến nhà ông **C** ứng tiền khoảng 07-08 lần với tổng số tiền khoảng 1.500.000.000 đồng. Mỗi lần viết giấy thì ông **C** giữ bà **T1** không được giữ nên bà không nhớ chính xác. Về giấy nhận cọc lần thứ 03 ngày 18/01/2019, bà **T1** xác định là bà không ký hợp đồng đặt cọc này. Như những lần trước mỗi lần ứng tiền ông **C** cho bà **T1** ký vào mặt sau tờ giấy, lần này ông **C** yêu cầu bà **T1** ký vào mặt trước tờ giấy, bà **T1** không đọc nội dung. Nay ông **C** khởi kiện cho rằng bà **T1** là người đã đồng ý ký tên nhận cọc là không đúng vì đến khi bà **T1** nhận được thông báo thụ lý của Tòa thì bà mới biết ông **C** đã cho bà ký vào tờ giấy đặt cọc mua bán đất lần ba. Bà **T1** không có liên quan gì trong việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **L** và ông **C**. Bà **T1** khẳng định chỉ lấy tiền của ông **C**, khi nhận tiền thì chỉ có bà **T1** và ông **C** biết, việc giao nhận tiền của bà không liên quan gì đến ông **L** và ông **L** không biết việc này. Do đó, giữa bà **T1** và ông **C** chỉ là giải quyết liên quan đến việc vay mượn tiền.

4. Quá trình giải quyết vụ án với tư cách là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu **Hồ Ngọc T3** là ông **Hồ Ngọc L** và bà **Nguyễn Thị T1** trình bày: Cháu **T3** hiện còn nhỏ, đang đi học nên không có đóng góp công sức gì đối với việc tạo lập, gìn giữ tài sản đang tranh chấp trong vụ án, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này.

5. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do **Văn phòng C1** chứng nhận số 13189 ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do **Văn phòng C1** chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 là đúng theo quy định của pháp luật. Khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên **Văn phòng C1** đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch theo quy định của Luật Công chứng năm 2014. Về chủ thể của

hợp đồng: Tại thời điểm công chứng, ông **L** và ông **C** có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện thỏa thuận giao kết về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích và nội dung của giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm đạo đức xã hội; về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất hai bên giao dịch là hợp pháp; thỏa mãn điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, trong thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trước khi ký kết hợp đồng ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **L** và ông **C** đã đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Đối với các vấn đề trong vụ án thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Nguyên L2** trình bày:

Năm 2017, ông **L2** thuê của ông **Hồ Ngọc L** một phần diện tích đất 400m² để làm nơi để máy móc và làm cơ khí. Thời hạn thuê là 04 năm. Việc tranh chấp giữa ông **Đào Quốc C** và ông **Hồ Ngọc L** không liên quan gì tới ông, các bên tự giải quyết với nhau. Đối với diện tích đất ông thuê của ông **L** thì giữa ông và ông **L** tự giải quyết với nhau. Đối với nhà tạm ông làm xưởng để máy móc và làm cơ khí do ông xây dựng sau khi thuê đất, nếu việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến đất thuê và nhà tạm này thì ông **L2** tự nguyện tháo dỡ, di dời, ông **Lưu k** yêu cầu gì. Ông **Lưu k** có yêu cầu độc lập trong vụ án.

7. Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Đức H** trình bày:

Tháng 4/2017, ông **H** có mua của ông **Hồ Ngọc L** diện tích đất ngang 02 mét, dài hết đất, với tổng diện tích đất là 84m² là một phần trong tổng diện tích đất 1.278,3m², thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19997 do **Sở T** cấp ngày 09/2/20217 cho ông **Hồ Ngọc L**, để làm còn đường đi ra đất của ông ở phía sau đất của ông **L** với tổng số tiền 462.000.000 đồng. Ông **H** đã thanh toán đủ số tiền và nhận đất. Khi mua bán, ông và ông **L** có làm hợp đồng giấy tay với nhau. Năm 2018, ông **H** chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông cho người khác (con đường đi thì không chuyển nhượng), khi chuyển nhượng thì ông **H** đã giao toàn bộ giấy tờ tay mua bán giữa ông **H** và ông **L** cho người khác giữ. Đất của ông **H** mua của ông **L** là để làm đường đi, chưa chuyển nhượng cho người thứ ba, diện tích đất này thuộc

quyền sử dụng của ông H mặc dù vẫn nằm trong sổ của ông L. Việc ông L đem bán toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận cho ông C thì ông không biết. Nay ông C và ông L tranh chấp với nhau thì hai bên tự giải quyết. Đối với diện tích 84m² ông đã mua của ông L làm đường đi thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

8. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Hồng Đ và anh Hồ Thanh S cùng trình bày:*

Chị Đ và anh S là con của ông L và bà T1. Diện tích nhà, đất mà ông L và bà T1 đang sinh sống tại số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, hiện nay ông Đào Quốc C đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Hồ Ngọc L. Nguồn gốc là do ông L được mẹ là bà Ngô Thị B1 tặng cho riêng từ năm 2017. Chị Đ và anh S đều xác định trong quá trình sinh sống tại đây hai người không có công sức đóng góp gì vào diện tích đất, nhà này cũng như không xây dựng, sửa chữa, đầu tư bất kỳ công trình gì trên diện tích đất này. Diện tích đất nhà là tài sản riêng của ông L nên để ông L tự thương lượng giải quyết với ông Đào Quốc C, anh S và chị Đ không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án này. Anh S và chị Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

9. *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc L3 trình bày:*

Bà L3 là vợ của ông Đào Quốc C, là vợ chồng nên luôn tin tưởng lẫn nhau, do đó toàn bộ quá trình giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông L thì bà L3 đều để một mình ông C đứng ra giao dịch. Bà L3 biết các giao dịch này nhưng không phản đối. Bà L3 thống nhất với toàn bộ lời khai của ông C và người đại diện hợp pháp của ông C đã nêu tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản khai cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông L.

10. *Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Phạm Hoàng Y trình bày:*

Bà Y là người quen của ông C. Vào khoảng năm 2018, ông C bận công việc nên có đưa cho bà Y biên nhận và giấy hẹn trả kết quả xác nhận tình trạng bất động sản của Ủy ban nhân dân phường T, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương đối với thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42. Bà Y đã mang biên nhận và giấy hẹn trả kết quả xác nhận tình trạng bất động sản đến Ủy ban nhân dân phường T để nhận kết quả và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS19997 về đưa lại cho ông C. Sự việc tranh chấp giữa ông C và ông L thì bà Y không biết, bà Y không có gì liên quan. Do đó, đối với yêu cầu

khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà Y không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

11. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Khương Văn B và ông Trần Thế P trình bày:

Ông Hồ Ngọc L có cư trú tại số G khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông L có bán cho ông H 02 mét ngang, dài hết đất để mở rộng đường đi vào trong tổ B, 24 và 25 và dời hàng rào vào năm 2017.

12. Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Trương Thị H1 và bà Trần Thị Y1 trình bày:

Bà H1 và bà Y1 xác nhận vào năm 2017 ông L có bán cho ông Lê Đức H ngang 02 mét ngang, dài hết đất, ông L đã di dời hàng rào vào năm 2017.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc C đối với ông Hồ Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/12/2018.

1.1. Buộc ông Hồ Ngọc L, bà Nguyễn Thị T1, chị Hồ Thị Hồng Đ, anh Hồ Thanh S, anh Hồ Ngọc T3 có người đại diện hợp pháp là ông Hồ Ngọc L và bà Nguyễn Thị T1 phải tháo dỡ, di dời tài sản là một phần nhà tạm có tổng diện tích 41,4m² và buộc ông Phạm Nguyên L2 phải tháo dỡ, di dời tài sản là một phần nhà tạm làm xưởng diện tích 151m² để giao cho ông Đào Quốc C quản lý, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 719,2m² và toàn bộ cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 3482, tờ bản đồ số 42 (11TDH.3), tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 122791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đào Quốc C ngày 15/01/2019 (ký hiệu A+A1 trên Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

1.2. Buộc ông Đào Quốc C phải thanh toán cho ông Hồ Ngọc L tổng số tiền là 577.479.900 (năm trăm bảy mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm) đồng. [Trong đó: tiền chuyển nhượng chưa thanh toán hết là 429.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 06/12/2018 đến ngày 21/6/2022 là 148.479.900 đồng].

Lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên số tiền 429.000.000 (bốn trăm hai mươi chín triệu) đồng được tiếp tục tính kể từ ngày 22/6/2022 cho

đến khi người phải thi hành án thi hành xong theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Buộc ông **Đào Quốc C** phải thanh toán cho ông **Hồ Ngọc L** tổng giá trị cây trồng trên đất là 7.611.000 (bảy triệu sáu trăm mười một nghìn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C1** ngày 19/02/2019 bị vô hiệu.

2.1. Buộc ông **Hồ Ngọc L** có trách nhiệm trả cho ông **Đào Quốc C** tổng cộng số tiền là 1.700.108.150 đồng (một tỷ bảy trăm triệu một trăm lẻ tám nghìn một trăm năm mươi đồng). [Trong đó: số tiền chuyển nhượng đất ông **L** đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông **Đào Quốc C** số tiền là 700.108.150 đồng (bảy trăm triệu một trăm lẻ tám nghìn một trăm năm mươi đồng)].

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15 tháng 3 năm 2019 cho ông **Đào Quốc C** thì Tòa án kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**, **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** căn cứ vào nội dung bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Đào Quốc C** đối với ông **Hồ Ngọc L** về việc yêu cầu Tòa án buộc ông **Hồ Ngọc L** và bà **Nguyễn Thị T1** phải giao cho ông **Đào Quốc Cường q** sử dụng đất diện tích 559,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15/3/2019 cho ông **Đào Quốc C**.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông **Hồ Ngọc L** đối với ông **Đào Quốc C** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

Hồ Ngọc L với ông Đào Quốc C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/12/2018 bị vô hiệu.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Nguyên L2 về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí tháo dỡ, di dời đối với phần nhà tạm dùng làm xưởng cơ khí và giao lại cho ông Đào Quốc C quản lý, sử dụng diện tích đất 151m², thuộc thửa đất số 3482, tờ bản đồ số 42 (11TDH.3), đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 122791, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đào Quốc C ngày 15/01/2019.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Quốc C về việc tiếp tục duy trì một phần diện tích đất 18,5m² (ký hiệu A1 trên mảnh trích lục địa chính kèm theo) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 122791, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/01/2019 cho ông Đào Quốc C để làm đường đi nội bộ.

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Hồ Ngọc L đối với ông Đào Quốc C về việc: yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đào Quốc C trả lại cho ông Hồ Ngọc L số tiền mà ông C còn thiếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018. (Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018) là 2.124.0000.000 đồng; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/02/2019 tại Văn phòng C1 về việc chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² do ông L bị lừa dối; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2019 cho ông Đào Quốc C.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, kiến nghị Chi cục thuế thành phố D tiến hành xác minh và xử lý hành vi khai giá chuyển nhượng không đúng, tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có án sơ thẩm, ngày 01/7/2022 nguyên đơn ông Đào Quốc C có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Ngọc L và bà Nguyễn Thị T1 phải giao cho ông Đào Quốc Cường q sử dụng đất diện tích 559,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

15/3/2019 cho ông **Đào Quốc C** và một phần yêu cầu phản tố của ông **Hồ Ngọc L** về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 30/6/2022, bà **Trà Thị Hồng L1** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Hồ Ngọc L** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 18/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** và ông **Hồ Thanh S** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2022/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/7/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đại diện bị đơn bà **Trà Thị Hồng L1**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T1** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Tại đơn trình bày và đề nghị ngày 30/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Hồ Thanh S** trình bày:*

Ông **Hồ Thanh S** là người trực tiếp sống trên thửa đất 3418, tờ bản đồ số 42, phường T đứng tên **Hồ Ngọc L**, ông **S** xác định thửa đất này từ trước đến năm 2019 không có người đến đo đạc nhưng trong bản án có đo đạc, tách thửa, chuyển thổ cư cho ông **Đào Quốc C** là không đúng. Về con đường, cha ông **S** đã chuyển nhượng cho ông **Lê Đức H** ngang 02m, dài hết đất và ông **L** đã dời hàng rào vô vào năm 2017 nhưng bản vẽ của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** tách thửa cho ông **Đào Quốc C** năm 2018 thì vị trí bản vẽ thửa đất ông **C** đứng tên có ranh giới nằm ngoài bờ rào, trên con đường ông **L** bán cho ông **H**. Ông **S** xác định việc tách thửa của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** và chuyển thổ cư cho ông **Đào Quốc C** là không có đo đạc. Ông **S** đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, nếu không sửa được ông **S** đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Vì lý do bận công việc nên ông **S** đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt ông **S**.

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **Trà Thị Hồng L1** trình bày:*

Ông **L** khẳng định hoàn toàn không có việc đo đạc nhưng vẫn tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định, ông **L** sinh sống trên đất hoàn toàn không có ai đến nhà ông **L** để tiến hành đo đạc. Việc không tiến hành đo đạc mà vẫn tách thửa là trái quy định của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**. Ranh giới thực tế thửa đất của ông **L** hoàn toàn không ổn định nhưng không tiến hành

ký giáp ranh là trái quy định. Mặt khác, theo quy định của Giám đốc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thì “đất nông nghiệp có nhà, có xưởng khi tách thửa thì phải xử lý những phần đó trước”. Tuy nhiên, trên thực tế đất ông L chưa được xử lý các vấn đề này nhưng vẫn được tách thửa chứng tỏ việc tách thửa đó là tách trên bản đồ. Năm 2017, ông L đã bán cho ông H 02m ngang, dài hết đất để mở rộng đường đi (việc bán đất làm đường này có trưởng khu phố T tên Trần Thế P, bà Trần Thị H2, ông Khương Văn B và bà Trần Thị Y1 làm chứng). Như vậy, tất cả những hành vi của ông C là lừa đảo ông L, gian dối trong tất cả các thủ tục để lừa ông L ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho mình. Ông L khẳng định ông L không ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 để tiếp tục chuyển nhượng cho ông C phần đất có diện tích 559,1m². Bà T1 là vợ của ông L nhưng hai vợ chồng đã sống ly thân, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của ông L được mẹ ruột là bà Ngô Thị B1 tặng cho. Ông L không cho phép bà T1 được nhận tiền chuyển nhượng hoặc ký hợp đồng đặt cọc với ông C. Việc bà T1 nhận tiền từ ông C thì ông L không biết. Do đó, bà T1 không được quyền ký hợp đồng đặt cọc hoặc nhận tiền chuyển nhượng đối với tài sản này. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng ông L đã đồng ý cho bà T1 nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất nhiều lần và bà T1 được ông L cho phép ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 là hoàn toàn sai.

Ngày 19/02/2019, ông C chở ông L đến Văn phòng C1. Ông C nói với ông L “do hồ sơ trước đây bị sai nên ông L phải ký lại mới đo đạc được”. Ông L cũng không đọc nội dung nên không biết đó là văn bản gì, nội dung gì, chỉ tin tưởng việc ký là để thực hiện đo đạc nên đã ký tên vào tất cả các giấy tờ mà hoàn toàn không biết việc mình đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó, ông L đã yêu cầu ông C trả sổ đất để ông L tự tách thửa thì ông C mới cho ông L biết là ông C đã tách thửa được và sổ sang tên cho ông C hết rồi. Sau khi trích lục được hồ sơ công chứng và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì ông L mới biết được những vi phạm của ông C, cụ thể:

- Ông C giả chữ ký của ông L trong đơn xác nhận tình trạng bất động sản mà đơn xác nhận tình trạng bất động sản này phải có thì hợp đồng chuyển nhượng mới được công chứng. Sau đó, ông C mới thông đồng với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D để tách ra sổ ông L.

- Đối với sổ đất mà ông C đi khởi kiện thì hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên là ký tại nhà ông C chứ không ký tại văn phòng C1. Ông C bảo ông L ký để lo đo đạc nên ông L ký. Sau đó, hợp đồng chuyển nhượng lần thứ hai thì ông C nói với ông L: do lần trước ký bị sai nên phải đi ký lại. Sau đó, ông C chở ông L đến Văn phòng công chứng để ký. Cả hai lần ký hợp đồng chuyển nhượng ông L

đều không đọc nội dung nên không biết đó là văn bản gì, nội dung gì chỉ tin tưởng việc ký là để thực hiện đo đạc nên đã ký tên.

- Theo quy định của Luật Công chứng thì hợp đồng sẽ vô hiệu khi có vi phạm pháp luật. Trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký có vi phạm pháp luật là việc trốn thuế vì giá thực tế của mỗi hợp đồng là hơn 2.000.000.000 đồng nhưng giá ghi trong cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 100.000.000 đồng. Do đó, bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu cả hai hợp đồng này theo luật công chứng.

- Đối với việc đo đạc không tuân thủ theo hướng dẫn tại Công văn số 3359/HD/STNMT ngày 14/8/2017 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B**; hướng dẫn tại Văn bản số 2643 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B** hướng dẫn về việc khi ranh giới không ổn định thì không được đo đạc nhưng thửa đất này có ranh giới bị sai lệch, có phần nằm ngoài sổ; thứ hai đất này là đất nông nghiệp mà có xây dựng nhà xưởng, có nhà ở nhưng không xử lý; thứ ba là con đường mà ông **L** đã nhượng lại cho ông **H** 02 mét chiều ngang, dài hết đất, thời điểm đó là năm 2017 có khu phố xác nhận, có người làm chứng xác nhận nhưng bản vẽ của ông **C** phát hành năm 2018 vẫn giống hệt như là bản vẽ của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **L** lần đầu tiên. Khi Tòa án đến đo đạc thì ông **C** không chỉ ranh vì không biết gì mà chỉ. Sau đó, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất **thành phố D** ra bản vẽ như lần đầu. Bị đơn đã rất nhiều lần yêu cầu đo đạc lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Ngoài ra, Thẩm phán cấp sơ thẩm không tham gia quá trình định giá nên việc định giá khi Thẩm phán vắng mặt là vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, bị đơn ông **L** kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy án sơ thẩm hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Tuyên 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018, được ký kết giữa ông **Hồ Ngọc L** với ông **Đào Quốc C** tại **Văn phòng C1** về việc chuyển nhượng diện tích đất 719,2m², thuộc thửa số 2418 (thửa mới 3482) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2019, được ký kết giữa ông **Hồ Ngọc L** với ông **Đào Quốc C** tại **Văn phòng C1** về việc chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² thuộc thửa số 3494 bị vô hiệu do ông **Hồ Ngọc L** bị lừa dối, giả tạo và vi phạm pháp luật.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành C0122791, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25296 do **sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15/01/2019 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do **sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15/3/2019 cho ông **Đào Quốc C**.

- Yêu cầu công nhận lại cho ông **Hồ Ngọc L** quyền sử dụng đất thửa số 3418, tờ bản đồ số 42, thuộc **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CE 244997, số vào sổ cấp GCN: CS19997 do **sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Hồ Ngọc L** ngày 09/02/2017.

- Ông **L** đồng ý trả lại số tiền mà ông **L** đã nhận của ông **C** là 2.700.000.000 đồng. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư **Đỗ Văn M** phát biểu quan điểm:*

Ông **C** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 3294 hoàn toàn hợp pháp. Ngày 18/01/2019, ông **C** đặt cọc cho bà **T1** (vợ của ông **L**) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 10/02/2019, ông **L** đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng tại **Văn phòng C1**. Thời điểm chuyển nhượng, đất không có tranh chấp, hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng, ông **C** đã hoàn tất thủ tục đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 3294 vì cho rằng trên đất có căn nhà, các bên không thỏa thuận gì đối với tài sản trên đất nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được là chưa phù hợp vì: căn cứ để **Văn phòng C1** công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Trích lục bản đồ địa chính (Mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý -2019). Theo đó, trên Mảnh trích lục địa chính thể hiện trên đất là đất trống, không có nhà ở hay tài sản gì trên đất. Ông **L** là người chỉ ranh đất vì trước lúc chuyển nhượng ông **C** không thể biết thửa đất vị trí như thế nào. Ông **L** là người ký để yêu cầu trích lục bản vẽ, ông **L** cũng là người trực tiếp ký tên nhận kết quả trích lục. Như vậy, ông **L** biết rất rõ trên đất có tài sản hay không nhưng lại không có ý kiến phản đối (mặc dù trên mảnh trích lục ghi là đất trống). Ông **L** nêu cho rằng mảnh trích lục không đúng, ông **L** có quyền khiếu nại và không chuyển nhượng cho ông **C**. Bằng hành vi không khiếu nại kết quả trích lục bản vẽ, tự nguyện chuyển nhượng cho ông **C**, giao cho ông **C** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông **C** đăng ký biến động đã chứng minh ông **L** hoàn toàn tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **C** và tại thời điểm chuyển nhượng trên đất không hề có nhà ở. Hơn nữa, tại hợp đồng đặt cọc có tiêu đề "*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*". Như vậy, ngay chính tiêu đề của hợp đồng đặt cọc cũng nêu rất rõ là có thỏa thuận luôn tài sản trên đất chứ không đơn thuần là chỉ chuyển nhượng mỗi quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng các bên không thỏa thuận tài sản

trên đất để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là không khách quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **L** thừa nhận mục đích nhận tiền cọc là để xây nhà mới. Như vậy, ông **L** có ý định đập nhà cũ để xây dựng nhà mới. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng do trên đất có nhà nên tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng là chưa phản ánh đúng ý chí của ông **L**. Theo quy định tại Quyết định số 02/2022/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh **B** quy định về mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Dương thì nhà ở của ông **L** xây dựng sau năm 2014 không đúng quy định, không có giấy phép nên buộc phải tháo dỡ. Trường hợp Tòa án áp dụng quy định trên, tuyên buộc tháo dỡ thì không thể nào cho rằng hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư **Trần Văn D** phát biểu quan điểm:*

Bản chất của vấn đề hợp đồng đặt cọc, mua bán đất này là hợp đồng giả cách nhằm che đậy hợp đồng vay tiền đã nộp cho Tòa án, do bên người vay không trả được tiền nên đã chuyển sang hợp đồng đặt cọc mua đất. Trong quá trình đặt cọc mua đất được thực hiện bởi hợp đồng đặt cọc số 01 ngày 05/5/2018 và các bên đã thống nhất lại nội dung này. Về số tiền đã có sự sửa đổi từ 10.000.000 đồng xuống còn 6.000.000 đồng một mét vuông, sửa số tiền cả bằng số và bằng chữ. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 có chữ ký của bà **T1**, đất này có nguồn gốc là do mẹ ông **L** tặng cho, ông **L** đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc sở hữu riêng của ông **L** không liên quan đến bà **T1**. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019, diện tích đất là 559,1m² với giá tiền là 7.500.000 đồng/m² bị vô hiệu vì không được định đoạt bởi chủ tài sản. Bên cạnh đó, thông qua 03 hợp đồng đặt cọc bị tẩy xóa và không được định đoạt bởi chủ tài sản, được hợp pháp hóa thành 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018, số công chứng 13189, tại Văn phòng **C1** với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng thứ hai với diện tích đất là 559,1m² số công chứng 1361 tại Văn phòng **C1** với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Như vậy, giá chuyển nhượng là không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, trên đất còn có nhà và các công trình xây dựng khác nhưng các bên không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất nên hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được. Hình thức chuyển nhượng là giả cách, hợp đồng không được định đoạt bởi chủ tài sản. Vì các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo. Việc khắc phục

hậu quả đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

1. Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

2.1. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018, được ký kết giữa ông **Hồ Ngọc L** với ông **Đào Quốc C** tại **Văn phòng C1** về việc chuyển nhượng diện tích đất 719,2m² thuộc thửa số 2418 (thửa mới 3482), tờ bản đồ số 42, tọa lạc **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Nhận thấy, tại thời điểm ông **L** và ông **C** ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên thì trên đất có các tài sản là nhà xưởng tổng diện tích 215,1m² trong đó (151m² nằm trong thửa đất trên, diện tích còn lại của nhà xưởng nằm trên thửa số 3494, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương** có diện tích 559,1m² do ông **Phạm Nguyên L2** là người thuê đất của ông **L** xây dựng năm 2017. Và một phần nhà tạm mà theo bản án Toà án xác định là 41,4m² đối với phần nhà tạm này được xây dựng năm 1996 có tổng diện tích 174,2m²; một nhà tạm (dùng để thờ) có kết cấu: Nền gạch tàu, tường gạch xây tô, cột gạch, kèo gỗ tạm, mái tôn do ông **L** xây dựng năm 2010 diện tích 5,4m². Khi ông **L** và ông **L2** xây dựng nhà không bị chính quyền xử phạt vi phạm hành chính. Ngoài ra, trên đất còn có 30 cây tràm bông vàng; 02 cây me; 01 cây lộc vừng và 60 cây tre tầm vông. Thế nhưng, khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên không thoả thuận về việc chuyển nhượng tài sản trên đất. Và việc thực hiện hợp đồng trên hai bên vẫn chưa thực hiện xong, tổng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 4.824.000.000 đồng nhưng nguyên đơn còn thiếu bị đơn số tiền 429.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng không chuyển nhượng nên không nhận số tiền còn lại. Các bên không tiến hành bàn giao đất và tài sản trên đất cho nhau. Hiện nay, ông **L** vẫn quản lý, sử dụng ổn định đất và tài sản trên đất. Ông **L** vẫn cho ông **Phạm Nguyên L2** thuê và sử dụng nhà xưởng để sản xuất, kinh doanh. Mặc dù hợp đồng cho thuê đất giữa bị đơn và ông **L2** đã hết hạn nhưng trên thực tế hiện nay, ông **L2** vẫn đang thuê đất và sử dụng nhà xưởng, hàng tháng vẫn trả tiền thuê cho ông **L**. Ông **L** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông **L** và ông **C** là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Toà án nhận định trên đất có tài sản là nhà tạm, xây dựng không hợp pháp và có thể di dời được và

tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là xem xét, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, đầy đủ làm ảnh hưởng tới quyền lợi của bị đơn ông **Hồ Ngọc L**. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên nguyên đơn trả số tiền 429.000.000 đồng cho bị đơn số tiền chưa thanh toán và tiền lãi chậm thi hành án mà không tính giá trị quyền sử dụng tương đương với phần chưa thanh toán. Do đó, ông **Hồ Ngọc L** kháng cáo yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189 vô hiệu là có cơ sở.

2.2. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/2/2019: Nhận thấy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/1/2019 bà **T1** ký kết với ông **C**, diện tích chuyển nhượng 559,1m² đối với thửa đất số 3294, giá chuyển nhượng 7.500.000 đồng/m². Ông **L**, bà **T1** đã nhận của ông **C** số tiền 1.000.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 18/01/2019, ông **L** nhận số tiền cọc 600.000.000 đồng; ngày 30/01/2019, bà **T1** nhận số tiền là 50.000.000 đồng; ngày 02/02/2019, ông **L** nhận số tiền 300.000.000 đồng; ngày 23/3/2019, bà **T1** nhận số tiền là 50.000.000 đồng, mỗi lần nhận tiền đều có chữ ký của bên nhận tiền. Ông **L** cho rằng đối với khoản tiền 600.000.000 đồng là tiền đặt cọc của hợp đồng đặt cọc trước đó nhưng ông **L** không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, đối với khoản tiền 300.000.000 đồng ông **L** không thừa nhận chữ ký, chữ viết nhưng kết quả giám định 03 lần đều xác định là chữ viết, chữ ký trên biên bản nhận tiền là của ông **L**. Như vậy, có cơ sở khẳng định ông **L** đã nhận số tiền 1.000.000.000 đồng của ông **C** là có căn cứ. Tuy nhiên, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn và bị đơn đều biết trên đất có nhà kiên cố nhưng các bên không có thỏa thuận về tài sản. Do đó, hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại xảy ra theo giá trị tại thời điểm xét xử dựa trên giá trị quyền sử dụng đất nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là có cơ sở. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án sửa án theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn kháng cáo không chấp nhận bồi hoàn giá trị cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/12/2018 có hiệu lực là không có cơ sở. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân thành phố D kháng nghị là có căn cứ, bị đơn kháng cáo là có căn cứ chấp nhận một phần, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố

D, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo hướng tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyển số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 05/12/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà **Phạm Ngọc L3**, ông **Phạm Nguyên L2**, ông **Lê Đức H**, anh **Hồ Thanh S**, **Văn phòng C1** và những người làm chứng gồm bà **Phạm Hoàng Y**, bà **Trương Thị H1**, bà **Trần Thị Y1**, ông **Trần Thế P**, ông **Khương Văn B** đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự và những người làm chứng có tên trên.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông **Hồ Ngọc L** đã có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 11/7/2019, đơn của ông đã được Tòa án thụ lý theo thông báo về việc thụ lý yêu cầu phản tố số 224/TB-TLVA ngày 22/7/2019 nhưng sau đó bị đơn đã có đơn xin rút đơn phản tố này. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên việc rút yêu cầu phản tố. Xét thấy, việc rút đơn phản tố của ông **Hồ Ngọc L** là hoàn toàn tự nguyện nên được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đình chỉ yêu cầu phản tố của ông **Hồ Ngọc L** đối với ông **Đào Quốc C** về việc: yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Đào Quốc C** trả lại cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền mà ông **C** còn nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018; yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/02/2019 tại **Văn phòng C1** về việc chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² do ông **L** bị lừa dối; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL524394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 15/3/2019 cho ông **Đào Quốc C**. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Trà Thị Hồng L1** cho rằng Thẩm phán vắng mặt tại buổi định giá là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, tại khoản 3 và khoản 4 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định thì Thẩm phán chỉ ra Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá, việc định giá là do Hội đồng định giá tiến hành, Thẩm phán không tham gia quá trình định giá nên tại buổi định giá Thẩm phán vắng mặt là không bị xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà **Nguyễn Thị Ngọc M** là thư ký được phân công là thư ký tiến hành tố tụng trong vụ án, tại buổi định giá Thư ký Mai tham gia với tư cách là Thư ký cho Hội đồng định giá là phù hợp. Do đó, lời trình bày trên của đại diện bị đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Đối với việc đại diện bị đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận: Vào các ngày 15/01/2020 và ngày 13/5/2020, Tòa án nhân thành phố D đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tổ chức đo đạc lại theo đơn yêu cầu của bị đơn. Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** đã ban hành các Mảnh trích lục địa chính phát hành ngày 17/02/2020 và ngày 28/5/2020. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý kết quả đo đạc này và tiếp tục yêu cầu đo đạc lại nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh kết quả đo đạc đã thực hiện là không chính xác. Bị đơn yêu cầu đo đạc lại nhưng yêu cầu nguyên đơn phải chỉ ranh giới nếu không chỉ được thì đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thống nhất với kết quả đo đạc theo yêu cầu đo đạc lại của bị đơn nên việc bị đơn yêu cầu đo đạc lại và yêu cầu nguyên đơn phải có mặt xác định ranh giới đất là không cần thiết. Do đó, yêu cầu đo đạc lại của bị đơn không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[1.5] Đối với yêu cầu thu thập thông tin phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư trên phần đất các bên đang tranh chấp và người nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập thông tin tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D**. Đối với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận thì Chi nhánh **Văn phòng Đ** đã có văn bản trả lời với nội dung: “*chưa được cấp giấy chứng nhận cho ai*”. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm đã giao những chứng cứ này cho bà **L1** (bút lục 795). Xét thấy, việc thu thập tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của đại diện bị đơn đối với những phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận là không cần thiết cho việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đào Quốc C** và ông **Hồ Ngọc L** nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[1.6] Đối với việc đại diện bị đơn yêu cầu đưa ông **Phan Minh H** và ông **Phạm Ngọc M1 T** vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: xét thấy, ông **H** là nhân viên Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D** và ông **T** là cán bộ địa chính của **Ủy ban nhân dân phường T** thực hiện nhiệm vụ chuyên môn được phân công, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông **H** và ông **T** nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông **H** và ông **T** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[1.7] Đại diện bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập ông **Phạm Phước T1**, bà **Phạm Thị Kim G**, bà **Trương Thị H1** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì những người này là những người có phần đất giáp ranh phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **L**. Xét thấy, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh họ có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong việc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Đào Quốc C** và ông **Hồ Ngọc L** và cũng không có tranh chấp ranh đất với ông **L** nên Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông **Phạm Phước T1**, bà **Phạm Thị Kim G**, bà **Trương Thị H1** vào tham gia tố tụng trong vụ án này là phù hợp.

[1.8] Đối với yêu cầu giám định: Để làm rõ nội dung kết luận giám định thì Tòa án cấp sơ thẩm đã tổ chức phiên họp giải thích kết luận giám định vào ngày 11/02/2022. Theo quy định của pháp luật, ông **Hồ Ngọc L** chỉ được quyền yêu cầu giám định bổ sung hoặc giám định lại khi có các căn cứ theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông **L** nộp đơn yêu cầu giám định nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên yêu cầu giám định lại của ông **L** không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019:

[2.1] Ngày 05/5/2018, ông **L** đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông **C** diện tích đất 380m² (ngang 10 mét mặt **đường T**, dài hết đất), là một phần diện tích thuộc thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Ngày 06/11/2018, ông **L** tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông **C** diện tích đất 560m² (mặt tiền đường nhựa), là một phần diện tích thuộc thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Đến ngày 05/12/2018, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** chứng nhận. Ngày 18/01/2019, bà **Nguyễn Thị T2** đã đứng tên ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên với đất với ông **Đào Quốc C**, tiếp tục chuyển nhượng phần đất có diện tích là 559,1m² thuộc một phần diện tích của thửa đất số 3418, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương**. Đến ngày 19/02/2019, ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** chứng nhận. Xét thấy, tại thời điểm thực hiện giao dịch đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất là ông **Hồ Ngọc L** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE244997, số vào sổ cấp GCN: CS19997 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/02/2017. Quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại hoặc bị tranh chấp. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018, bị đơn đã nhận tiền đặt cọc bán đất cho bà **G** nhưng sau đó đã tự thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc cho bà **G** để chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Do đó, bị đơn cho rằng việc ông **L** bán đất cho bà **G** nghĩa là đất có tranh chấp là không có căn cứ. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì ngày 07/12/2017, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên lập “Hợp đồng vay tiền có biện pháp bảo đảm” được công chứng tại **Văn phòng C1**. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE244997, số vào sổ cấp GCN: CS19997 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/02/2017 cho ông **Hồ Ngọc L**. Như vậy, tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay cũng là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng vay là hợp đồng được công chứng, chứng thực, có tài sản bảo đảm. Nếu bên vay không trả tiền thì bên cho vay được sử dụng tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận do cần tiền để trả nợ, tiêu xài và xây nhà nên mới đồng ý chuyển nhượng cho ông **C** một phần quyền sử dụng đất theo 02 hợp đồng đặt cọc đã ký với ông **C**. Ngày 05/5/2018, bị đơn nhận cọc từ nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng và đã dùng số tiền này để trả hết tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Khi nợ vay đã trả hết, không bị ai ép buộc, đe dọa nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Do đó, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nhằm để che đậy giao dịch khác là hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ.

[2.2] Từ ngày 05/5/2018 (là ngày ký hợp đồng đặt cọc đầu tiên) đến ngày 05/12/2018 (ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **văn phòng C1**) là 07 tháng, bị đơn có đủ thời gian để thay đổi ý định về việc có tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hay không nhưng bị đơn vẫn không thay đổi. Để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **C**

thì ông **L** đã hoàn tất nhiều thủ tục để tiến tới giai đoạn ký hợp đồng chuyển nhượng như: ngày 21/11/2018, ông **L** là người trực tiếp ký tên vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 659-660) và ngày 04/12/2018, ông **L** là người trực tiếp nhận kết quả đo đạc theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục 692). Đồng thời, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 06/12/2018, ông **L** cũng là người làm đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất với nội dung đơn ghi rõ: “...Diện tích sau khi tách thửa: Thửa thứ nhất 719,2m²...; lý do tách thửa đất là: Tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án ông **L** đã có yêu cầu phản tố với nội dung: “đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông **Đào Quốc C**: - Trả cho ông **L** toàn bộ số tiền mà ông **C** còn thiếu của hai hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018 và sau đó là hợp đồng công chứng chuyển nhượng mua bán đất ngày 05/12/2018 là 2.124.000.000 đồng....” (bút lục 75, 76, 77). Ông **L** cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông, bà **T2** không có quyền ký hợp đồng đặt cọc và ông **L** không đồng ý cho bà **T2** ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 với ông **C**, ông **L** nhận số tiền 600.000.000 đồng và ký vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 nhưng ông **L** xác định đó là tiền của hai hợp đồng đã ký trước đây ông **C** chưa thanh toán hết là không phù hợp. Hơn nữa, ông **L** cho rằng ông không đồng ý cho bà **T2** ký hợp đồng đặt cọc, không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản thân ông **L** lại là người làm đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 18/02/2019 (bút lục 413) để bổ sung vào hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² và đến ngày 19/02/2019 ông **L** đã trực tiếp ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2019 với ông **Đào Quốc C** tại **Văn phòng C1**. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định những giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Hồ Ngọc L** và ông **Đào Quốc C** là có thật, việc ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 05/12/2018 và ngày 19/02/2019 là hoàn toàn phù hợp với ý chí và sự thỏa thuận của các bên, không có dấu hiệu ông **L** bị lừa dối, bị cưỡng ép và giả tạo trong việc thực hiện ký kết các hợp đồng như bị đơn trình bày.

- Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 ghi rõ: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng của bên A một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE244997 (sổ vào sổ cấp GCN: CS19997) do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/02/2017 và theo **Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý -2018, hệ tọa độ VN2000, tờ số 42 (11TDH.3)** do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D** cấp ngày 03/12/2018, cụ thể như sau: Thửa đất số 3418, (số thửa mới 3482); tờ

bản đồ số 42; địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; diện tích 719,2m² (Bảy trăm mười chín phẩy hai mét vuông)”.

- Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019 ghi rõ: “Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng của bên A một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE244997 (số vào sổ cấp GCN: CS19997) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/02/2017 và theo trích lục bản đồ địa chính (Mảnh trích lục địa chính không có đo đạc chỉnh lý -2019) do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã D cấp ngày 12/02/2019, cụ thể như sau: Thửa đất số 3494; tờ bản đồ số 42; địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương; diện tích 559,1m² (năm trăm năm mươi chín phẩy một mét vuông)”

[2.3] Bị đơn là người biết đọc, biết viết, tại thời điểm ký kết các hợp đồng là người khỏe mạnh, minh mẫn, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Trong các hợp đồng chuyển nhượng đều được ông L ký vào từng trang, trang cuối hợp đồng trước khi ký tên, điểm chỉ ông L còn tự viết dòng chữ “tôi đã đọc và đồng ý”. Bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông C có hành vi lừa dối, đe dọa hay ép buộc để ông L phải ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bị đơn cho rằng nguyên đơn đã lừa dối để bị đơn tin rằng việc ký tên chỉ để thực hiện thủ tục đo đạc nên bị đơn đã ký vào tất cả giấy tờ mà không đọc nội dung văn bản là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về việc lập thủ tục trích đo thửa đất chuyển nhượng: theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài liệu thu thập được có căn cứ khẳng định: các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và ngày 19/02/2019 được thực hiện căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE244997 (số vào sổ cấp GCN: CS19997) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/02/2017. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý-2018, hệ tọa độ VN2000, tờ số 42 (11TDH.3) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D cấp ngày 03/12/2018 thì tại thời điểm xác lập kết quả đo đạc thửa đất của ông L có mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hằng năm khác. Vì vậy Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý-2018 đối với thửa 3482 và Trích lục bản đồ địa chính (Mảnh trích lục địa chính không đo đạc chỉnh lý-2019) đối với thửa 3494 không thể hiện công trình căn nhà cấp 04, nhà tạm nhà mái tôn, nhà tạm làm xưởng cơ khí là đúng với quy định tại điểm 1.6 khoản 1 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT của Bộ T4 (Nhà ở và công trình xây dựng khác: Chỉ thể hiện trên bản đồ các công trình xây dựng chính phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất). Như vậy, mảnh trích lục địa chính không thể hiện tài sản trên đất

là đúng quy định, tài sản tồn tại trên đất là do người sử dụng đất đã sử dụng đất sai mục đích và đây là hành vi vi phạm hành chính của chủ sử dụng đất là ông **L**, hành vi này không làm cho hợp đồng vô hiệu và cũng không phải là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng. Ông **L** sử dụng đất sai mục đích cho nên không thể xem đây là căn cứ để tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.5] Đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản ngày 10/10/2018 (bút lục 438, có trong hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 13189 ngày 05/12/2018), chữ ký trong đơn không phải do ông **L** ký ra, đơn này đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Xét thấy, thời điểm thực hiện giao dịch, đất không tranh chấp nên việc xác nhận tình trạng bất động sản với nội dung: “xác nhận tình trạng bất động sản hiện tại không có đơn tranh chấp, khiếu nại tại địa phương” là hoàn toàn phù hợp với thực tế, phù hợp với Điều 188 của Luật Đất đai. Hơn nữa, hành vi xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T có bị sai thì cũng không làm ảnh hưởng đến việc xem xét, đánh giá về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn nên đây cũng không phải là căn cứ làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2.6] Tại đơn phản tố ngày 11/7/2019 (bút lục 75, 76, 77); bản tự khai ngày 29/7/2019 (bút lục 78, 79) bị đơn thừa nhận: “thực tế diện tích đất đặt cọc lần 02 chỉ có 339,2m², tổng số tiền là 2.544.000.000đ”. Do đó, lời khai của nguyên đơn là phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ xác định diện tích trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 giảm còn 339,2m² và diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 là 719,2m² là phù hợp với diện tích đo đạc thực tế. Vì vậy, bị đơn cho rằng không có sự thỏa thuận nào về việc giảm diện tích chuyển nhượng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 719,2m² là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư, sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **C** đã làm thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất. Theo hồ sơ chuyển mục đích thể hiện phần đất chuyển mục đích sử dụng là 160m², là phần đất trống. Ông **C** đã được cập nhật biến động về chuyển mục đích sử dụng đất ngày 23/8/2019. Việc chuyển mục đích sử dụng đất của ông **C** cũng không làm ảnh hưởng tới giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **C** và ông **L**, mà là căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông **C** và ông **L** vì nếu ông **L** không chuyển nhượng

đất cho ông C thì ông C đã không bỏ ra số tiền lớn để đóng tiền sử dụng đất đối với diện tích đất thổ cư trên.

[2.8] Giá thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 là 6.000.000 đồng/m² (bị đơn cho rằng giá theo hợp đồng đặt cọc này là 10.000.000 đồng/m²); giá thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 là 7.500.000 đồng/m²; giá thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 là 7.500.000 đồng/m² và trên thực tế các bên đã thực hiện giao nhận tiền chuyển nhượng theo giá đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có giá thực tế. Tuy nhiên, khi ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và ngày 19/02/2019 các bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có nghĩa vụ phải đóng tiền thuế từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ghi trong các hợp đồng là sự thỏa thuận của các bên. Do đó, sự chênh lệch về giá mà các bên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích giảm số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước, không phải là căn cứ làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vì vậy, bị đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do vi phạm pháp luật về trốn thuế là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 13189 ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 là đúng trình tự thủ tục. Thời điểm ký kết hợp đồng chủ thể là ông Hồ Ngọc L và ông Đào Quốc C đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật; quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, trong thời hạn sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019 đã ký giữa ông C với ông L là đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.9] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019 với diện tích là 559,1m². Trong phần đất chuyển nhượng này có tài

sản chính là căn nhà ở xây dựng kiên cố là nơi lưu trú của cả gia đình ông L. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý bàn giao tài sản cho nguyên đơn để hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 mặc dù đã đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật nhưng do có đối tượng không thực hiện được nên căn cứ quy định tại Điều 408 của Bộ luật Dân sự để tuyên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 bị vô hiệu là chưa phù hợp vì: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 và ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 524394, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 25544 ngày 15 tháng 3 năm 2019 nên hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 như đã phân tích tại mục [2.8]. Hơn nữa, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 có ghi tiêu đề: “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Như vậy, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 chứng nhận số 1361 ngày 19/02/2019 có hiệu lực là có căn cứ chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện bồi thường tài sản trên đất theo giá trị sử dụng còn lại do Hội đồng định giá đã tiến hành định giá nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Căn cứ Biên bản định giá ngày 19/5/2022 thì toàn bộ công trình nhà, nhà tạm và công trình phụ trên đất do bị đơn xây dựng, cùng toàn bộ cây trồng có tổng giá trị là 207.468.192 đồng. Do vậy, nguyên đơn có trách nhiệm bồi thường tổng giá trị tài sản trên đất cho bị đơn với số tiền 207.468.192 đồng.

[3] Về việc giao nhận tiền chuyển nhượng:

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018:

Ngày 05/5/2018, ông L và ông C đã ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 380m², giá chuyển nhượng 6.000.000 đồng/m². Tổng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 là 2.280.000.000 đồng. Ông C xác định ông L đã nhận tổng số tiền là: 1.725.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng) nhưng ông L chỉ thừa nhận đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng mà ông C giao ngày

05/5/2018 và không thừa nhận số tiền bà T2 đã nhận từ ông C với tổng số tiền là 625.000.000 đồng. Những lần giao tiền cho bà T2 đều ghi rõ là nhận tiền bán đất và bà T2 đều có ký tên. Riêng ngày 03/9/2018, ông C giao cho bà T2 số tiền 55.000.000 đồng, không có chữ ký xác nhận của bà T2.

Ngày 06/11/2018, ông L và ông C tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích chuyển nhượng là 560m²; giá chuyển nhượng là 7.500.000 đồng/m². Tất cả những lần giao tiền giữa ông C và bà T2 đều ghi rõ là nhận tiền đất (bán đất) và bà T2 đều ký tên. Diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018 giảm còn 339,2m² nên tổng giá trị chuyển nhượng là 2.544.000.000 đồng. Ông C xác định ông L đã nhận tổng số tiền là 2.725.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng) nhưng ông L chỉ thừa nhận đã nhận trực tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng đặt cọc và không thừa nhận số tiền do bà T2 đã nhận là 1.725.000.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 đối với diện tích 719,2m² là 4.824.000.000 đồng.

Xét thấy: ông L và bà T2 là vợ chồng, sống chung nhà với nhau. Bà T2 nhận tiền từ ông C trong một thời gian dài, nhận nhiều lần, có lần ký nhận cùng ngày với ngày ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông L không phản đối. Sau đó, ông L đã hoàn tất tất cả các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/12/2018 với ông C. Để phục vụ cho việc đo đạc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 21/11/2018, ông L là người trực tiếp ký tên vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 659-660) và ngày 04/12/2018, ông L là người trực tiếp nhận kết quả đo đạc theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bút lục 692) và sử dụng kết quả đo đạc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/12/2018. Mặt khác, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018, bà T2 là người ký nhận toàn bộ số tiền mà ông C đã giao, trong đó có cả số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông L thừa nhận ông L đã nhận vào ngày 06/11/2018. Như vậy, chứng tỏ ông L biết việc bà T2 nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông C nhưng ông L không phản đối mà còn trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2018 với ông C. Do đó, ngoài số tiền mà ông L đã thừa nhận thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L còn phải chịu trách nhiệm với toàn bộ số tiền mà bà T2 đã nhận, có chữ ký xác nhận của bà T2 là có căn cứ.

Đối với lần giao nhận ngày 03/9/2018 theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 ghi số tiền 55.000.000 đồng nhưng bà T2 không ký tên xác nhận. Ông C không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã giao số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

Như vậy, có căn cứ xác định ông **L** đã nhận của ông **C** tổng số tiền là 4.395.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018. (Trong đó: 1.670.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và 2.725.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2018). Do đó, cần buộc ông **C** thanh toán cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền còn thiếu là 429.000.000 đồng [4.824.000.000 đồng - 4.395.000.000 đồng = 429.000.000 đồng]. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông **C** thanh toán tiền lãi chậm trả là chưa phù hợp. Do vậy, cần sửa án sơ thẩm buộc ông **C** có trách nhiệm thanh toán cho ông **L** số tiền chuyển nhượng còn lại tương đương với giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo giá của Hội đồng định giá xác định.

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: 4.824.000.000 đồng. Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá là 12.945.600.000 đồng [cụ thể: $719,2\text{m}^2 \times 18.000.000 \text{ đồng} = 12.945.600.000 \text{ đồng}$]. Nguyên đơn đã thanh toán số tiền chuyển nhượng là 4.395.000.000 đồng, tương đương 91,11% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn tính theo giá trị tại thời điểm xét xử là 11.794.736.160 đồng (cụ thể: $12.945.600.000 \text{ đồng} \times 91,11\% = 11.794.736.160 \text{ đồng}$). Sau khi trừ số tiền thực tế đã thanh toán là 4.395.000.000 đồng tương đương với số tiền tại thời điểm xét xử là 11.794.736.160 đồng thì số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 1.150.863.840 đồng (cụ thể: $12.945.600.000 \text{ đồng} - 11.794.736.160 \text{ đồng} = 1.150.863.840 \text{ đồng}$). Nguyên đơn ông **C** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **L** số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 1.150.863.840 đồng.

[3.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 mà bà **Nguyễn Thị T2** đã ký với ông **Đào Quốc C** thì diện tích đất là 559,1m², giá chuyển nhượng là 7.500.000 đồng/m² (tổng giá trị hợp đồng là 4.193.250.000 đồng). Ông **C** xác định bà **T2** là người ký Hợp đồng đặt cọc nhưng cùng ngày 18/01/2019 ông **L** là người nhận tiền cọc với số tiền 600.000.000 đồng; ngày 30/01/2019 ông **C** giao cho bà **T2** số tiền 50.000.000 đồng; ngày 02/02/2019 ông **C** đã giao cho ông **L** số tiền 300.000.000 đồng; ngày 23/3/2019 ông **C** đã giao cho bà **T2** số tiền 50.000.000 đồng. Những lần ông **L** và bà **T2** nhận tiền đều ký trực tiếp vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông **C** xác định tổng số tiền ông **L** đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Ông **L** cho rằng ông đã nhận 600.000.000 đồng, ký vào mặt sau Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 (bút lục số 44) là tiền bán đất của hai hợp đồng đặt cọc trước đó ông **C** chưa thanh toán hết. Tuy nhiên, ông **L** là người biết đọc, biết

viết, trong hoàn cảnh không bị ai đe dọa, ép buộc nhưng ông đã ký nhận số tiền này. Hơn nữa, cùng trên tờ giấy A4 mặt sau Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2019 (bút lục số 44), theo trình tự thời gian thì ngày 18/01/2019 ông **L** ký nhận số tiền 600.000.000 đồng (từ dòng 01 đến dòng 04); ngày 30/01/2019 bà **T2** ký nhận số tiền 50.000.000 đồng (từ dòng 05 đến dòng 09); tiếp sau đó ngày 02/02/2019 ông **L** ký nhận số tiền 300.000.000 đồng (từ dòng 10 đến dòng 14). Nếu ông **L** không đồng ý để cho bà **T2** nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngay thời điểm ông **L** nhìn thấy nội dung bà **T2** nhận tiền vào ngày 30/01/2019 thì ông **L** phải có ý kiến phản đối với ông **C** nhưng ông **L** đã không có ý kiến gì. Ông **L** không thừa nhận hợp đồng đặt cọc do bà **T2** ký kết nhưng bản thân ông **L** là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng chứng nhận ngày 19/02/2019 theo đúng trình tự thủ tục. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông **L** không thừa nhận chữ viết, chữ ký của ông về việc xác nhận số tiền 300.000.000 đồng ngày 02/02/2019. Ông **L** đã có yêu cầu trưng cầu giám định 03 lần, tuy nhiên cả 03 kết quả giám định theo các Kết luận giám định số 482 ngày 26/11/2019 của **Phòng K Công an tỉnh B**; Kết luận giám định số 2798 ngày 30/7/2020 và Kết luận giám định số 2548 ngày 09/6/2021 của Phân viện Khoa học hình sự **Bộ C2** tại Thành phố Hồ Chí Minh đều khẳng định đó là chữ viết họ tên và chữ ký của ông **L**. Ông **L** tiếp tục có đơn đề nghị trưng cầu giám định nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh các kết luận giám định trên là có vi phạm pháp luật nên yêu cầu của ông **L** không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp. Như vậy, có căn cứ xác định tổng số tiền ông **L** đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2019 là 1.000.000.000 đồng.

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng là: 4.193.250.000 đồng. Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá là 10.063.800.000 đồng [cụ thể: $559,1\text{m}^2 \times 18.000.000 \text{ đồng} = 10.063.800.000 \text{ đồng}$]. Nguyên đơn đã thanh toán số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, tương đương 23,85% giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn tính theo giá trị tại thời điểm xét xử là 2.400.216.300 đồng (cụ thể: $10.063.800.000 \text{ đồng} \times 23,85\% = 2.400.216.300 \text{ đồng}$). Sau khi khấu trừ số tiền thực tế đã thanh toán là 1.000.000.000 đồng tương đương với số tiền tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá là 2.400.216.300 đồng thì số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 7.663.583.700 đồng (cụ thể: $10.063.800.000 \text{ đồng} - 2.400.216.300 \text{ đồng} = 7.663.583.700 \text{ đồng}$). Nguyên đơn ông **C** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **L** số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 7.663.583.700 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T2 thừa nhận toàn bộ số tiền bà T2 đã ký nhận tại các Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018; ngày 06/11/2018 và ngày 18/01/2019 là tiền bà T2 vay của ông C và bà T2 đồng ý thanh toán cho ông C. Xét thấy, đại diện nguyên đơn xác định những lần giao tiền cho bà T2 đều ghi rõ là nhận tiền bán đất và bà T2 đều có ký tên, nguyên đơn không thừa nhận việc cho bà T2 vay tiền, bà T2 cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Ngọc L và ông Phạm Nguyên L2: ông L cho ông L2 thuê một phần quyền sử dụng đất vào năm 2017, sau khi thuê đất ông L2 xây dựng nhà tạm dùng làm nhà xưởng để máy móc và làm cơ khí. Quá trình giải quyết vụ án, ông L2 và ông L đều không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông L2 xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, nếu việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông L2 sẽ tự nguyện tháo dỡ, di dời nhà tạm dùng làm nhà xưởng để trả lại đất thuê, không yêu cầu bồi thường gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà các bên không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[5] Đối với phần đất ông L đã chuyển ông Lê Đức H2 để làm đường đi diện tích theo đo đạc thực tế 86,4m² (trong đó có 18,5m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS25296; 37,8m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS25544 và 30,1m² hiện trạng là đường nằm ngoài giấy chứng nhận). Phần đất hiện đang làm đường đi, ông H2 mong muốn được duy trì con đường đi như hiện hữu để các hộ dân phía trong cùng sử dụng. Ông H2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bị đơn ông L thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông H2 phần đất này để làm đường đi, ông L đã nhận đủ tiền từ ông H2 và giao đất nên không có yêu cầu gì về vấn đề này. Nguyên đơn đồng ý tiếp tục duy trì phần đất làm đường đi hiện đang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền phải thanh toán cho bị đơn, trong đó có cả phần đất làm đường đi này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Quốc C; không có căn cứ để Hội đồng xét xử xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Ngọc L và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và ông Hồ Thanh S.

[6] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[7] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[8] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chưa phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên không có căn cứ chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng:

[9.1] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đều được Tòa án chấp nhận một phần nên bị đơn và nguyên đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đã thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 4.987.500 đồng, được khấu trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực hiện theo yêu cầu của bị đơn với số tiền 5.656.050 đồng. Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tương ứng với số tiền 2.828.025 đồng. Bị đơn đã nộp toàn bộ chi phí này nên nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền 2.828.025 đồng.

[9.2] Đối với chi phí giám định: Bị đơn ông Hồ Ngọc L phải chịu số tiền 5.610.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 131, 351, 357, 408, 468, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 105, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QDKNPT-VKS-DS ngày 05/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Hồ Ngọc L.**

3. Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T2** và ông **Hồ Thanh S.**

4. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông **Đào Quốc C.**

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đào Quốc C** đối với bị đơn ông **Hồ Ngọc L** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C1** ngày 19/02/2019 là đã hoàn tất và phát sinh hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông **Hồ Ngọc L**, bà **Nguyễn Thị T2**, chị **Hồ Thị Hồng Đ**, anh **Hồ Thanh S**, anh **Hồ Ngọc T3** có người đại diện hợp pháp là ông **Hồ Ngọc L** và bà **Nguyễn Thị T2** phải tháo dỡ, di dời tài sản gồm: nhà tạm có diện tích 174,2m²; 01 mái che có diện tích 29,4m²; 01 mái che có diện tích 52,5m²; 01 nhà ở riêng lẻ có diện tích 53,7m² bên trong có gác bê tông diện tích 9,24m²; 01 sân gạch tàu có diện tích 114,9m² và buộc ông **Phạm Nguyên L2** phải tháo dỡ, di dời tài sản là nhà tạm làm xưởng có diện tích 215,1m² để giao cho ông **Đào Quốc C** quản lý, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 719,2m² và diện tích 559,1m² cùng toàn bộ cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 3482 và đất thửa số 3494, tờ bản đồ số 42 (11TDH.3), tọa lạc tại **khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO

122791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho ông **Đào Quốc C** ngày 15/3/2019 (ký hiệu A+A1 và B+B1 trên Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

- Buộc ông **Đào Quốc C** phải thanh toán cho ông **Hồ Ngọc L** tổng số tiền là 9.021.915.732 đồng (chín tỷ không trăm hai mươi triệu chín trăm mười lăm nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng). Trong đó: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán hết là 8.814.447.540 đồng (tám tỷ tám trăm mười bốn triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi đồng); tiền bồi thường giá trị tài sản là nhà, nhà tạm, công trình phụ và cây trồng trên đất là 207.468.192 đồng (hai trăm lẻ bảy triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn một trăm chín mươi hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đào Quốc C** đối với bị đơn ông **Hồ Ngọc L** về việc chỉ đồng ý thanh toán cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 3.565.750.000 đồng (ba tỷ năm trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Trong đó: số tiền còn thiếu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05/12/2018 là 372.500.000 đồng (ba trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) và số tiền còn thiếu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/01/2019 là 3.193.250.000 đồng (ba tỷ một trăm chín mươi ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Hồ Ngọc L** đối với ông **Đào Quốc C** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông **Hồ Ngọc L** với ông **Đào Quốc C** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 13189, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 05/12/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD được **Văn phòng C1** chứng nhận ngày 19/02/2019 bị vô hiệu.

4.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **Phạm Nguyên L2** về việc tự nguyện tháo dỡ, di dời, không yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí tháo dỡ, di dời đối với phần nhà tạm dùng làm xưởng cơ khí và giao lại cho ông **Đào Quốc C** quản

lý, sử dụng diện tích đất 215,1m², trong đó có 151m² thuộc thửa đất số 3482 và 64,1m² thuộc thửa đất số 3494, tờ bản đồ số 42 (11TDH.3), tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 122791, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 25296 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đào Quốc C ngày 15/01/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL524394, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đào Quốc C ngày 15/3/2019.

4.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Quốc C về việc tiếp tục duy trì một phần diện tích đất 86,4m² (trong đó: 18,5m² ký hiệu A1, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS25296; 37,8m² ký hiệu B1 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS25544 và 30,1m² ký hiệu D hiện trạng là đường nằm ngoài giấy chứng nhận trên Mảnh trích lục địa chính kèm theo) để làm đường đi nội bộ.

4.6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Hồ Ngọc L đối với ông Đào Quốc C về việc: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đào Quốc C trả lại cho ông Hồ Ngọc L số tiền mà ông C còn thiếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018. (Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2018 và ngày 06/11/2018) là 2.124.000.000 đồng; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1361 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 19/02/2019 tại Văn phòng C1 về việc chuyển nhượng diện tích đất 559,1m² do ông L bị lừa dối; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL524394 số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS25544 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 15/3/2019 cho ông Đào Quốc C.

4.7. Về chi phí tố tụng:

- Ông Đào Quốc C tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, trích lục hồ sơ và định giá tài sản thực hiện theo yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 4.987.500 đồng (bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), được trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

- Ông Đào Quốc C phải thanh toán lại cho ông Hồ Ngọc L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc với số tiền 2.828.025 đồng (hai triệu tám trăm hai mươi tám nghìn không trăm hai mươi lăm đồng).

- Ông Hồ Ngọc L Phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc với số tiền 2.828.025 đồng (hai triệu tám trăm hai mươi tám nghìn không trăm hai mươi lăm đồng), được trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

- Ông **Hồ Ngọc L** phải chịu chi phí giám định với số tiền 5.610.000 đồng (năm triệu sáu trăm mười nghìn đồng), được trừ toàn bộ vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

4.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Đào Quốc C** phải chịu số tiền 116.814.448 đồng (một trăm mười sáu triệu tám trăm mười bốn nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0028746 ngày 19/6/2019 và Biên lai thu tiền số 0003271 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông **Đào Quốc C** còn phải nộp thêm số tiền là 116.214.448 đồng (một trăm mười sáu triệu hai trăm mười bốn nghìn bốn trăm bốn mươi tám đồng).

- Ông **Hồ Ngọc L** phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, hoàn trả cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền tạm ứng án phí còn lại là 37.240.000 đồng (ba mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0029674 ngày 29/11/2019 và Biên lai thu tiền số 0028945 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Đào Quốc C**; bị đơn ông **Hồ Ngọc L**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T2** và ông **Hồ Thanh S** không phải chịu.

- Hoàn trả cho ông **Đào Quốc C** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004041 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông **Hồ Ngọc L** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004054 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị T2** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004138 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho ông **Hồ Thanh S** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004139 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. 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