

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 159/2025/DS-PT

Ngày 18-3-2025

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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Văn Thanh

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 474/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lưu Đình N, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, đường L, khu phố H, phường P, thành phố T1, tỉnh BD là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022); có mặt.

- Bị đơn: Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp D, xã TL, huyện B1, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Đào Văn T1, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, tổ M, khu C, phường P1, thành phố T, tỉnh BD là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Minh T2, sinh năm 1973; địa chỉ: số D, khu phố B1, phường TG, thành phố T2, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1976; địa chỉ: số D, khu phố B1, phường TG, thành phố T2, tỉnh BD; có đơn yêu cầu vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Thanh N2, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N2: Ông Hàn Văn T3, sinh năm 1968; địa chỉ: số E, đường N, tổ C, khu K, phường P, thành phố T1, tỉnh BD là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/02/2022); có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh BD (đang thi hành án tại trại giam A2, xã Diên Lâm, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng P; địa chỉ: đường X, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: khu dân cư L, xã TH, thành phố C, tỉnh H; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh BD; có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị L, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh BD; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày: Ngày 08/5/2021, bà N2 có tìm hiểu và đặt vấn đề với bà T mua lại lô đất trồng cây lâu năm có diện tích 1.287m², thửa 7663 tờ bản đồ số 24 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SY 337227, số vào sổ CS21245 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/3/2021 đứng tên ông Trịnh Minh T2 và bà Phạm Thị N1. Hai bên đồng ý và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) để mua lô đất với giá 2.000.000.000 (*hai tỷ*) đồng. Hai bên hẹn đến công chứng và giao số tiền còn lại 1.900.000.000 (*một tỷ chín trăm triệu*) đồng. Sau đó, ông T2 và bà N1 ký hợp đồng ủy quyền toàn bộ phần đất này cho bà T. Sau khi mua đất, bà T nhờ bà N2 tìm người mua lại, bà N2 báo cho bà T biết là đã bán được cho bà H với giá 2.400.000.000 (*hai tỷ bốn trăm triệu*) đồng, bà T đồng ý cho bà N2 viết cọc và nhận cọc.

Ngày 28/5/2021, bà N2 cùng bà H đến Văn phòng Công chứng P và yêu cầu bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng đứng tên bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3206. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng số 3206 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại Văn phòng Công chứng P giữa bà Trần Thị Ngọc T với bà Võ Thị Mỹ H. Bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc, hồ sơ công chứng và toàn

bộ giấy tờ liên quan. Bà N2 nói với bà T là về nhà bà N2 để nhận đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, về đến nhà bà N2, bà N2 nói do gấp gấp nên bà H chưa chuẩn bị tiền kịp nên hẹn bà T cho hai ngày nữa bà H sẽ thanh toán đủ. Nhưng sau đó, bà T nhiều lần liên hệ bà N2 để nhận tiền nhưng không gặp.

Nhận thấy hành vi của bà N2 và bà H có tính chất lừa dối. Bà T đã nhiều lần điện thoại cho bà N2 yêu cầu bà N2 ký giấy nhận cọc với bà T và viết giấy thỏa thuận để bà N2 có trách nhiệm thanh toán cho bà T. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà T chỉ nhận được 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng tiền đặt cọc từ bà N2, ngoài ra không nhận được khoản còn lại của hợp đồng. Vì vậy, bà T làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện B xem xét, giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 3206 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại Văn phòng Công chứng P giữa bà Trần Thị Ngọc T với bà Võ Thị Mỹ H.

- *Bị đơn trình bày:* Bà H và bà Y góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Y để bà H đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng, giữa bà Y và bà H không có giấy tờ và cũng không tranh chấp. Bà H nghe bà N2 và bà H1 nói là có phần góp vốn mua phần đất này và đang cần chuyển nhượng lại, bà H nghe vậy nên đồng ý mua với giá 2.400.000.000 (*hai tỷ bốn trăm triệu*) đồng (02 lô là 4.800.000.000 (*bốn tỷ tám trăm triệu*) đồng). Ngày 17/5/2021, bà N2 và bà H1 có lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Bà H có giao tiền cọc cho bà N2 và bà H1 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng (02 lô 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng), hai bên thỏa thuận ra Phòng công chứng sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ngày 28/5/2021, bà T và bà H đã thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, thực tế bà H và bà Y đã chuyển khoản cho bà H1 và giao bằng tiền mặt cho bà N2 và bà H1 đủ số tiền theo thỏa thuận bà Y và bà H có cung cấp các phiếu chuyển tiền và do tin tưởng nên đã giao tiền mặt cho bà N2 và bà H1 nhưng không có ghi giấy. Hiện nay, bà H được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng. Do đó, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N2 trình bày: Ông Trịnh Minh T2 có hai lô đất tại xã T, một lô diện tích 1.287m² thửa 7663, bản đồ 34 đứng tên ông Trịnh Minh T2 và một lô diện tích 1.231,6m² thửa 6902, bản đồ 34 ông Trịnh Minh T2 được ủy quyền toàn quyền. Ông T2 có bán cho ông Nguyễn Văn K hai lô đất trên. Bà Trần Thị L giới thiệu bà N2 mua lại của ông K với giá 4.200.000.000 (*bốn tỷ hai trăm triệu*) đồng. Bà N2 đặt cọc cho ông hai lần tổng số tiền 600.000.000 (*sáu trăm triệu*) đồng tiền mặt. Hẹn ngày 15/5/2021, hai bên ra công chứng thanh toán đủ cho chủ đất ông Trịnh Minh T2. Ông K chuyển trách nhiệm cho ông T2 và bà N2 tự làm thủ tục và ký hợp đồng. Ngày 14/5/2021, là ngày chuẩn bị thanh toán khoản còn lại nhưng bà N2 không có tiền, bà N2 sợ mất cọc nên bà N2 nhờ bà L tìm bà T mua lại. Sau khi bà T mua đất của ông T2 thì bà T liên hệ trực tiếp với ông T2 và giao tiền cho ông T2. Sau khi mua đất của ông T2 thì bà T nhờ bà N2 tìm khách bán lại. Bà T cho

phép bà N2 viết cọc, nhận tiền cọc và đưa giá khoảng 4.700.000.000 đồng đến 4.800.000.000 đồng cho 02 lô đất, bà N2 được tiền hoa hồng. Sau đó, bà N2 liên hệ bán cho bà H với giá 4.800.000.000 (*bốn tỷ tám trăm triệu*) đồng (02 lô). Ngày 17/5/2021, bà H cọc trước 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng (02 lô) còn lại hẹn đến 01/6/2021 ra công chứng sẽ trả hết. Do bà T cần ra công chứng gấp nên hẹn bà H sớm hơn là ngày 28/5/2021. Ngày 28/5/2021, chính thức công chứng chuyển nhượng cho bà H cả 02 lô đất. Bà T ký tên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Ký xong hợp đồng thì bà T cầm hết hồ sơ gốc. Bà H nhờ bà N2 nói với bà T cứ đưa cho bà H cầm hồ sơ rồi về nhà bà N2 chờ bà H giao tiền. Khi về nhà bà N2, chờ bà H chuyển khoản nhưng bà H nói hôm nay chưa có tiền, chờ vài hôm nữa. Sau đó, bà H tự mang 02 hồ sơ ra Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B để làm thủ tục đăng ký đứng tên, nhưng vẫn không trả tiền cho bà T. Lúc này, bà T hoảng quá nên gặp bà N2 nói bà N2 phải ký vào giấy cọc do bà T soạn và bắt bà N2 phải viết giấy thỏa thuận, bà T bảo bà N2 là người mua vì bà T không biết bà H để gán trách nhiệm cho bà N2 và để bà T ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận cho bà H. Thực tế giữa bà N2 và bà T không có nhận cọc, bà T mua của ông T2 và nhờ bà N2 giới thiệu bán cho bà H. Việc bà T làm đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng vì bà H không trả tiền cho bà T, bà N2 không có ý kiến đối với các hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Minh T2 trình bày: ông T2 có hai lô đất trồng cây lâu năm tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Một lô diện tích 1.287m² thửa 7663, bản đồ 34, số CY 337227 cấp ngày 11/3/2021 đứng tên Trịnh Minh T2 và một lô đất có diện tích 1131,6m² thửa 6902, bản đồ 34, số sổ CH 388979 đứng tên bà Trần Thị Hoa cấp ngày 09/8/2018, cả hai lô đất trên là của ông T2 đã mua. Ngày 30/3/2021, ông Nguyễn Văn K đặt cọc để bán lại giá cao hơn lấy lời. Ông T2 bán hai lô đất giá 4.000.000.000 (*bốn tỷ*) đồng, mỗi lô 2.000.000.000 (*hai tỷ*) đồng, bớt 50.000.000 (*năm mươi triệu*) đồng còn 3.950.000.000 (*ba tỷ chín trăm năm mươi triệu*) đồng, ông K cọc trước 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng, số tiền còn lại hẹn sau 45 ngày ra công chứng là ngày 15/5/2021 sẽ trả 3.550.000.000 (*ba tỷ năm trăm năm mươi triệu*) đồng. Sau khi đặt cọc đất thì ông K tìm mối bán cho bà Lê Thị Thanh N2. Đến ngày ra công chứng bà N2 không có tiền thanh toán nên bà N2 nhờ bà L tìm bà T để mua lại. Ngày 15/5/2021, bà Trần Thị Ngọc T gặp ông T2 nói là do ông K sang tay cho bà N2 và bà N2 không có khả năng thanh toán mua đất nên bà T là người mua và ra công chứng thanh toán tiền cho ông T2 3.600.000.000 (*ba tỷ sáu trăm triệu*) đồng. Ông T2 và bà T ra ký hợp đồng ủy quyền cả 02 lô đất. Đến ngày 28/5/2021, bà T, bà N2 tìm được người mua đất là bà H nên nói ông T2 ra công chứng hủy một hợp đồng ủy quyền của ông T2 với bà T để ông T2 trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, còn một Hợp đồng bà T chuyển nhượng trực tiếp cho bà Võ Thị Mỹ H. Ông T2 ký xong hồ sơ cho bà T rồi đi về. Sau đó các bên giao dịch với nhau và thanh toán tiền với nhau ông không biết. Sau này ông nghe bà T và mọi người nói là bà H mới cọc

400.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán cho bà T. Ông T2 không yêu cầu tòa án giải quyết quyền lợi của ông T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N1 trình bày:* Bà N1 là vợ ông T2, bà N1 thống nhất ý kiến của ông T2, bà N1 không có tranh chấp, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà H1 và bà N2 biết nhau do cùng làm môi giới bất động sản. Bà H1 là người đã từng vay tiền của bà Y, bà H1 không biết bà H. Bà H1 không có góp vốn gì với bà N2 đối với thửa đất tranh chấp, bà H1 biết bà N2 là người mua hai thửa đất trên, bà H1 không được ông T2, bà T ủy quyền hay nhờ đứng ra nhận cọc thửa đất trên, bà H1 cũng không nhận bất kỳ khoản tiền mua bán đất nào từ bà T và bà Y mà bà N2 là người nhận cọc. Ngày 17/5/2021, bà cùng bà N2 ký tên bên bán trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự đồng ý của bà N2. Trước đây bà H1 có vay tiền của bà Y, số tiền vay và thời gian bà không nhớ nhưng bà H1 đã trả hết cho bà Y, bà H1 không vay mượn tiền gì của bà H. Bà Y có chuyển khoản cho bà H1 số tiền bà không nhớ, tiền bà Y chuyển là số tiền bà H1 vay mượn của bà Y trước để làm ăn, không liên quan gì tiền chuyển nhượng của thửa đất trên và cũng không trực tiếp nhận khoản tiền nào từ bà H và bà Y đối với thửa đất trên. Bà không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của các bên, bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:* khoảng tháng 4 năm 2021, ông có mua đất ông T2 02 thửa đất số 7663, 6902 tờ bản đồ 34 tại xã T, sau đó ông bán lại cho bà N2 hai bên đã thực hiện xong, ông K đã giao quyền lại cho ông T2 và bà N2 tự giải quyết với nhau, không còn liên quan đến vụ án. Ông K không có ý kiến về việc tranh chấp các bên và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Y trình bày:* Bà Y và bà H góp tiền mua thửa đất, bà Y thống nhất ý kiến trình bày của bà H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P, người đại diện ông Thế trình bày:* Trong quá trình thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, ông Trịnh Minh T2 và bà Võ Thị Mỹ H đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ chứng minh về nhân thân và tài sản, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu hủy văn bản công chứng là do ông Trịnh Minh T2 và bà Võ Thị Mỹ H tự thỏa thuận với nhau, đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương xem xét giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- *Người làm chứng bà Trần Thị L trình bày:* Bà L biết ông T2 có 02 lô đất tại xã T, ông T2 bán lại cho ông K 02 lô đất trên, bà L có giới thiệu bà N2 đến mua 02 lô đất trên của ông K. Đến ngày công chứng bà N2 không có tiền nên nhờ bà tìm người mua lại, bà giới thiệu bà T, bà T đồng ý mua nên trực tiếp gặp ông T2 để mua, còn ông K với bà N2 chỉ “lướt sóng” kiếm lời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 3206 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28 tháng 5 năm 2021 tại Văn phòng Công chứng P giữa bà Trần Thị Ngọc T với bà Võ Thị Mỹ H. Cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường) căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Về hậu quả pháp lý của việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Minh T2, bà Phạm Thị N1, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Văn K và Văn phòng Công chứng P có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 3206 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại Văn phòng Công chứng P giữa nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T với bị đơn bà Võ Thị Mỹ H. Vì nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.800.000.000 (*bốn tỷ tám trăm triệu*) đồng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn nói sau khi ký hợp đồng xong thì bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn nhưng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bị đơn không T2 toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đã thanh toán hết số tiền 4.800.000.000 (*bốn tỷ tám trăm triệu*) đồng cho nguyên đơn thông qua việc đưa cọc cho bà N2 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng, bà Y đã thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho bà N2 số tiền 300.000.000 (*ba trăm triệu*) đồng, chuyển cho bà H1 số tiền 1.500.000.000 (*một*

tỷ năm trăm triệu) đồng, đồng thời bị đơn chuyển cho bà H1 số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, số tiền còn lại 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng bị đơn đưa cho bà H1 và bà N2 nhưng không làm giấy tờ. Tuy nhiên, bà N2 thừa nhận có nhận số tiền cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng của bị đơn. Bà H1 không thừa nhận đã nhận số tiền nào của bà Y từ việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Bà Y có cung cấp các phiếu chuyển tiền của ngân hàng nhưng theo nội dung của phiếu chuyển thì ghi là bà Y chuyển cho bà H1 là vay tiền chứ không có nội dung nào chuyển tiền nhận chuyển nhượng đất, đồng thời thời gian chuyển vào ngày 04/5/2021 và ngày 27/4/2021, số tiền bị đơn chuyển cho bà H1 vào ngày 31/3/2021 là trước ngày giao dịch đặt cọc 17/5/2021. Như vậy không có căn cứ để xác định bà H1 có nhận tiền chuyển nhượng từ bà Y và bị đơn. Ngoài ra, bị đơn cho rằng đã đưa cho bà N2 và bà H1 số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng bị đơn, không có chứng cứ để chứng minh, bà N2 và bà H1 cũng không thừa nhận. Do đó, không có căn cứ để xác định bị đơn đã thanh toán cho bà N2 và bà H1 số tiền 2.300.000.000 (hai tỷ ba trăm triệu) đồng. Qua phân tích trên, chỉ có căn cứ để xác định bị đơn có đặt cọc cho bà N2 số tiền 400.000.000 đồng nhưng bà N2 chỉ đưa cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2 của hợp đồng là vi phạm theo Điều 274, khoản 2 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, cho nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng công chứng số 3206 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại Văn phòng Công chứng P giữa nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T với bị đơn bà Võ Thị Mỹ H.

[3] Trong vụ án này bị đơn không có yêu cầu phản tố thì đối với việc giao nhận tiền giữa bà N2, bà H1, bà Y với bị đơn và giữa bà N2 với nguyên đơn sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Mỹ H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Mỹ H phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0003601 ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, HCTP.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp