

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 105/2023/DS-PT

Ngày 31-3-2022

V/v tranh hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu tuyên bố một phần hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 319/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 18 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2022/QĐ-PT, ngày 10 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐPT ngày 08 tháng 02 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 09/TB-TA ngày 13 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1979; trú tại: số C khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: số C đường số A, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh

Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/02/2021).

2. *Bị đơn:* Bà **Đặng Thị R**, sinh năm 1960; ông **Nguyễn Hữu T1**, sinh năm 1980; bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, sinh năm 1989; ông **Nguyễn Hữu T3**, sinh năm 1993; bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, sinh năm 1994; ông **Nguyễn Hữu T5**, sinh năm 1996; trú cùng địa chỉ: **số E tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông **Vũ Mạnh T6**, sinh năm 1975; địa chỉ: **số E, Đại lộ B, tổ B, khu A, phường H, T, tỉnh Bình Dương**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/02/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Lê Việt H** – Luật sư của **Văn phòng L**, thuộc **Đoàn luật sư tỉnh B**.

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

3.1. Ông **Võ Ngọc C**, sinh năm 1963; địa chỉ: **số I L, tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

3.2. Bà **Võ Châu T7**, sinh năm 1949; địa chỉ: **số A T, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

3.3. Bà **Võ Thành C1**, sinh năm 1960; địa chỉ: **số C tổ A, ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3.4. Ông **Võ Hồng Q**, sinh năm 1957; địa chỉ: **số I tổ D, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

3.5. Bà **Nguyễn Thị Bạch V**, sinh năm 1961; địa chỉ: **số B tổ C, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương**.

3.6. Ông **Tăng Từ T8**, sinh năm 1971; địa chỉ: **số A cư xá B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3.7. Ông **Tăng Từ T9**, sinh năm 1974;

3.8. Ông **Tăng Từ T10**, sinh năm 1977;

3.9. Ông **Tăng Từ T11**, sinh năm 1980;

3.10. Ông **Tăng Từ T12**, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: **số H N, Phường I, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Lê Thanh T**; các bị đơn bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, ông **Nguyễn Hữu T5**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông **Nguyễn Thành N** trình bày:

Ngày 29/9/2018, các ông, bà gồm: **Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T, Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5** ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.000m², thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** cho ông **Lê Thanh T** theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018. Giá chuyển nhượng tạm tính là 2.700.000 đồng/m² x 3.000m² = 8.100.000.000 đồng (tám tỷ một trăm triệu đồng). Giá trị thực tế thanh toán theo diện tích được công nhận, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bên chuyển nhượng nhưng không tính tiền chuyển nhượng đối với đất bảo vệ hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ đường thủy. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **T** đã thanh toán cho bên chuyển nhượng (do ông **Võ Ngọc C** đại diện nhận tiền) số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Nguồn gốc đất: Theo Bản án số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) **T, tỉnh Bình Dương** và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì các ông bà: **Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T** (những người thừa kế của bà **Võ Châu T14**), **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5** (những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15**) là những người được chia chung và đồng sở hữu phần đất diện tích 3.000m², thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 09 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Ngày 04/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS như sau:

- Ông **Võ Ngọc C** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,4m² (trong đó có 97,2m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là A (có sơ đồ kèm theo).

- Những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** gồm bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4** và ông **Nguyễn Hữu T5**, do bà **Đặng Thị R** đại diện được quyền quản lý, sử dụng diện tích 428,6m² đất (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) đất, tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là F (có sơ đồ kèm theo).

- Bà **Nguyễn Thị Bạch V** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó có 100,4m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là B (có sơ đồ kèm theo).
- Ông **Võ Hồng Q** được quyền quản lý, sử dụng diện tích 428,6m² (trong đó có 99,8m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là C (có sơ đồ kèm theo).
- Bà **Võ Thành C1** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó có 99,1m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là D (có sơ đồ kèm theo).
- Bà **Võ Châu T7** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó có 98,4m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là E (có sơ đồ kèm theo).
- Những người thừa kế của bà **Võ Châu T14** gồm ông **Tăng Từ T8, Tăng Từ T9, Tăng T, T13 Từ T và Tăng T** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,2m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là G (có sơ đồ kèm theo).

Theo sơ đồ bản vẽ kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T thì tổng diện tích HLBVĐT và HLBVĐB của các bên được chia đất là 710,6m². Do đó, diện tích đất thực tế mà ông **Lê Thanh T** phải thanh toán cho bên chuyển nhượng là 2.289,4m² (3.000m² - 710,6m² = 2.289,4m²) x 2.700.000 đồng/m² = 6.181.380.000 đồng (sáu tỷ một trăm tám mươi một triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng). Ông **Lê Thanh T** đã thanh toán cho bên chuyển nhượng đất số tiền 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), tương đương 97% tổng giá trị phải thanh toán (6.000.000.000 đồng/6.181.380.000 đồng).

Sau khi được chia đất, các ông, bà: **Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Võ Hồng Q, Võ Thành C1 và Võ Châu T7** đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, các ông bà trên đã chuyển quyền sử dụng đất và giao đất cho ông **Lê Thanh T**, cụ thể như sau:

- Ông **Võ Ngọc C** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855904, số vào sổ cấp GCN: CH10331 ngày 25/6/2021, thửa đất số 1811, tờ bản đồ số 90, diện tích 428,4m², đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông **Lê Thanh T** ngày 02/11/2021.
- Bà **Nguyễn Thị Bạch V** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855903, số vào sổ

cấp GCN: CH10329 ngày 25/6/2021, thửa đất số 1810, tờ bản đồ số 90, diện tích 428,6m², đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông **Lê Thanh T** ngày 02/11/2021.

- Ông **Võ Hồng Q** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855902, số vào sổ cấp GCN: CH10333 ngày 25/6/2021, thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 90, diện tích 428,6m², đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông **Lê Thanh T** ngày 02/11/2021.

- Bà **Võ Thành C1** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855905, số vào sổ cấp GCN: CH10330 ngày 25/6/2021, thửa đất số 1808, tờ bản đồ số 90, diện tích 428,6m², đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông **Lê Thanh T** ngày 02/11/2021.

- Bà **Võ Châu T7** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 855921, số vào sổ cấp GCN: CH10332 ngày 25/6/2021, thửa đất số 1809, tờ bản đồ số 90, diện tích 428,6m², đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông **Lê Thanh T** ngày 02/11/2021.

Riêng bà **Đặng Thị R** và các con: **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Hữu T3**, **Nguyễn Thị Thanh T4**, **Nguyễn Hữu T5** không đồng ý giao phần đất ký hiệu là F đã được chia cho ông **Lê Thanh T** (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T).

Như vậy, ông **Lê Thanh T** đã thanh toán cho mỗi bên chuyển nhượng đất số tiền là: 6.000.000.000 đồng : 7 = 883.054.285 đồng, số tiền còn lại ông **Lê Thanh T** phải thanh toán cho mỗi bên chuyển nhượng là 181.380.000 đồng : 7 = 25.911.428 đồng. Nay ông **Lê Thanh T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Đặng Thị R** và các con gồm ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4** và ông **Nguyễn Hữu T5** giao cho ông **Lê Thanh T** diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm theo) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018. Ông **Lê Thanh T** sẽ thanh toán cho bà **Đặng Thị R** và các con: **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Hữu T3**, **Nguyễn Thị Thanh T4** và **Nguyễn Hữu T5** số tiền còn lại là: 25.911.428 đồng (hai mươi lăm triệu, chín trăm mười một ngàn, bốn trăm hai mươi tám đồng).

2. Tại văn bản ngày 31/3/2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông **Vũ Mạnh T6** trình bày:

Bà **Đặng Thị R** là vợ hợp pháp của ông **Nguyễn Văn T15**. Ông **T15** và bà **R** có 05 người con gồm: **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Hữu T3**, **Nguyễn Thị Thanh T4** và **Nguyễn Hữu T5**. Khi còn sống, ông **T15** được nhận thừa kế chung diện tích 3.000m² đất trồng cây lâu năm cùng 06 người gồm các ông bà: **Võ Ngọc C**, **Võ Châu T7**, **Võ Thành C1**, **Võ Hồng Q**, **Nguyễn Thị Bạch V** và **Võ Thị T16** (bà **T16** chết năm 2006 có các con là ông **Tăng Từ T8**, **Tăng T**, **Tăng T**, **T13** Từ **T** và **T13** Từ Trường nhận thay phần mẹ) và giao cho ông **Võ Ngọc C** đại diện đứng nhận.

Ngày 29/6/2016, ông **Nguyễn Văn T15** chết không để lại di chúc nên vợ và các con ông **T15** được hưởng thừa kế 1/7 diện tích phần đất trên.

Vào năm 2020, ông **C** đã khởi kiện bà **Đặng Thị R** đến Tòa án nhân dân thành phố T để yêu cầu chia phần đất trên. Ngày 04/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố T đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS có nội dung như sau: “.... Những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** gồm bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4** và ông **Nguyễn Hữu T5**, do bà **Đặng Thị R** đại diện được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**, được ký hiệu là F (có sơ đồ kèm theo).... Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất được chia”. Như vậy, đến ngày 04/01/2021 thì những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** mới xác định được vị trí và diện tích đất được chia.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông **T** thì bà **R** cùng các con là **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Thị Thanh T4** không đồng ý vì bà **R**, bà **T4**, bà **T2** không biết ông **T**, không thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông **T**, việc ký tên vào hợp đồng là do ông **C** đưa ký, 03 mẹ con bà **R** thấy có chữ ký của ông **C** nên ký và không lưu giữ bản nào, ông **Nguyễn Hữu T5**, ông **Nguyễn Hữu T3**, ông **Nguyễn Hữu T1** không thỏa thuận việc chuyển nhượng, không nhận tiền và không có trách nhiệm với số tiền cọc. Bà **R** không nhận tiền từ ông **T**, bà **R** nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông **C**. Bà **T4** và bà **T2** không nhận tiền, không sử dụng và không biết bà **R** nhận khi nào. Việc ông **T** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng vì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vi phạm điều cấm của pháp luật, phần đất chuyển nhượng chưa có diện tích và vị trí, bà **R** và các con chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là di sản thừa kế chưa chia của ông **Nguyễn Văn T15**; ông **T1**, ông **T5**, ông **T3** không đồng ý chuyển nhượng. Đối với số tiền đã nhận từ ông **C** thì bà **R** đồng ý trả lại cho ông **C**. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố một phần Hợp

đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 là vô hiệu. Đối với số tiền 500.000.000 đồng đã nhận từ ông **Võ Ngọc C** thì bà **R** đồng ý trả lại cho ông **T**.

3. Tại văn bản ngày 19/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Võ Ngọc C** trình bày:

Ngày 29/9/2018, các ông bà có tên gồm: **Võ Châu T7**, **Võ Thành C1**, **Võ Hồng Q**, **Võ Ngọc C**, **Nguyễn Thị Bạch V**, **Tăng T**, **Tăng T**, **Tăng T**, **Tăng T**, **T13 Từ T** (những người thừa kế của **Võ Châu T14**) và **Đặng Thị R**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Thị Thanh T4** (những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15**) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.000m², thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khú phố T**, **phường A**, **thành phố T**, **tỉnh Bình Dương** cho ông **Lê Thanh T** theo Bản án số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) **T** và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc tạm tính là 2.700.000 đồng/m², thành tiền là 8.100.000.000 đồng. Giá trị thực tế thanh toán theo diện tích được công nhận, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bên chuyển nhượng sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và hàng lang bảo vệ đường thủy.

Sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và hàng lang bảo vệ đường thủy là 710,6m² (được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho các ông, bà **Võ Châu T7**, **Võ Ngọc C**, **Võ Thành C1**, **Võ Hồng Q**, **Nguyễn Thị Bạch V** và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T). Do đó, diện tích đất chuyển nhượng thực tế còn lại là 2.289,4m² x 2.700.000 đồng/m², thành tiền 6.181.380.000 đồng, ông **C** đại diện bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền 6.181.380.000 đồng của bên nhận chuyển nhượng đất.

Các chi phí liên quan việc cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bao gồm:

+ Hỗ trợ ông **Võ Huệ Q1** số tiền 500.000.000 đồng (thi hành Bản án dân sự số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương**; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án số 3601/QĐ-CCTHDS ngày 30/8/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương**).

+ Nộp phí thi hành án số tiền 210.000.000 đồng (thi hành Bản án dân sự số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**)

) T, tỉnh Bình Dương; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và theo Quyết định về việc thu phí thi hành án dân sự số 38/QĐ-CCTHDS ngày 30/12/2019 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Tổng chi phí là 810.000.000 đồng.

Như vậy số tiền chuyển nhượng đất còn lại sau khi trừ đi chi phí là 6.181.380.000 đồng – 810.000.000 đồng là 5.371.380.000 đồng. Ông C đã giao cho bên chuyển nhượng (07 chi), mỗi chi là 500.000.000 đồng, thành tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền ông C còn giữ là 1.871.380.000 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông C không có yêu cầu độc lập và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Tại văn bản ngày 03/6/2022 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Tăng Từ T8, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T trình bày:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì phần diện tích đất 3.000m² thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc đồng sở hữu của những người gồm các ông bà: Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T, Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5. Do các ông bà có tên trên không đồng ý để ông Võ Ngọc C đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Võ Ngọc C đã khởi kiện yêu cầu phân chia di sản thừa kế là diện tích đất 3.000m² trên. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, thửa đất có diện tích 3.000m² đã được phân chia đều cho tất cả những người thừa kế. Ngày 29/9/2018, ông Võ Ngọc C báo với các ông tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng đặt cọc gì đó nhưng thời điểm ký hợp đồng thì những thành viên trong gia đình bà R không có mặt đầy đủ cũng như trong hợp đồng cũng không đầy đủ người ký. Ngoài ra, từ thời điểm đó đến nay, các ông và những thành viên gia đình bà R không nhận được số tiền nào từ ông Lê Thanh T, các ông cùng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

[5] Tại văn bản ngày 09/6/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Nguyễn Thị Bạch V, Võ Hồng Q, Võ Châu T7, Võ Thành C1 cùng thống nhất trình bày:

Ngày 29/9/2018, các ông bà gồm: **Võ Châu T7**, **Võ Thành C1**, **Võ Hồng Q**, **Võ Ngọc C**, **Nguyễn Thị Bạch V**, **Tăng T**, **Tăng T**, **Tăng T**, **Tăng T**, **Tăng Từ T11** (thừa kế của **Võ Châu T14**) và **Đặng Thị R**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Thị Thanh T4** (thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15**) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.000m^2 , thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **kh. phố T**, **phường A**, **thành phố T**, **tỉnh Bình Dương** cho ông **Lê Thanh T** (các ông bà là đồng sở hữu diện tích đất theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương**; Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương). Giá chuyển nhượng tạm tính là $2.700.000 \text{ đồng/m}^2$, thành tiền 8.100.000.000 đồng. Giá trị thực tế thanh toán theo diện tích được công nhận, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bên chuyển nhượng sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và hàng lang bảo vệ đường thủy. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông **Lê Thanh T** đã thanh toán cho bên chuyển nhượng (do ông **Võ Ngọc C** đại diện nhận) số tiền 6.000.000.000 đồng.

Sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ đường bộ và hàng lang bảo vệ đường thủy là $710,6\text{m}^2$ (theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Ủy ban nhân dân thành phố T** cấp cho các ông, bà **Võ Châu T7**, **Võ Ngọc C**, **Võ Thành C1**, **Võ Hồng Q**, **Nguyễn Thị Bạch V**) thì diện tích đất chuyển nhượng thực tế còn lại là $2.289,4\text{m}^2$ ($3.000\text{m}^2 - 710,6\text{m}^2 = 2.289,4\text{m}^2$). Như vậy, giá chuyển nhượng diện tích đất thực tế là $2.289,4\text{m}^2 \times 2.700.000 \text{ đồng/m}^2$, thành tiền 6.181.380.000 đồng, ông **Lê Thanh T** đã thanh toán đủ số tiền 6.181.380.000 đồng cho bên chuyển nhượng và ông **Võ Ngọc C** (đại diện bên nhận chuyển nhượng đất) đã nhận đủ số tiền này.

Ông **Võ Ngọc C** đã chi các khoản gồm: hỗ trợ ông **Võ Huệ Q1** số tiền 500.000.000 đồng, nộp phí thi hành án 210.000.000 đồng (thi hành Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) **T**, **tỉnh Bình Dương**), hỗ trợ cho 02 chi bà **Đặng Thị R** và **T13** Từ Thiện số tiền là 100.000.000 đồng để nhận 02 lô đất cuối (ký hiệu F và G theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T), tổng chi phí là 810.000.000 đồng. Như vậy, sau khi trừ các khoản chi phí thì số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 5.371.380.000 đồng nên số tiền mỗi chi được nhận là 767.340.000 đồng, các ông bà đã nhận đủ số tiền do ông **C** giao lại.

Sau khi được **Ủy ban nhân dân thành phố T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các ông, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho

ông **Lê Thanh T** (xác nhận đổi chủ sử dụng ngày 02/11/2021). Như vậy, các ông, bà đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các ông bà theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018. Do đó, các ông, bà không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp trên, đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 18 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Thanh T** đối với bị đơn các ông, bà: **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn các ông, bà **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** đối với nguyên đơn ông **Lê Thanh T** về việc yêu cầu tuyên bố một phần Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 là vô hiệu.

3. Tuyên bố một phần Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 giữa bên A (bên nhận cọc – bên chuyển nhượng) gồm các ông, bà: **Võ Ngọc C, Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Nguyễn Thị Bạch V, Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T** với bên B (bên đặt cọc – bên nhận chuyển nhượng) là ông **Lê Thanh T** với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** là vô hiệu.

4. Buộc các ông, bà **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** có trách nhiệm trả lại cho ông **Lê Thanh T** số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), cùng tiền chênh lệch là 2.145.600.000 đồng (hai tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng), tổng cộng số tiền là 2.645.600.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Các ông, bà: **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất số 651 tờ bản đồ số 9 (C2), đất tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** được ký hiệu là F (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2022 nguyên đơn ông **Lê Thanh T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao cho nguyên đơn phần đất diện tích 428,6m²,

Ngày 18 tháng 08 năm 2022, bị đơn bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, ông **Nguyễn Hữu T5** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải giao phần đất diện tích 428,6m², chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

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 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Tại văn bản trình bày lý do kháng cáo ngày 02/02/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn ông **Nguyễn Thành N** trình bày:*

Mặc dù tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 không có sự tham gia của các ông **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Hữu T3** và **Nguyễn Hữu T5** nhưng các ông này biết việc mẹ mình là bà **Đặng Thị R** và hai chị, em mình là **Nguyễn Thị Thanh T2** và **Nguyễn Thị Thanh T4** ký tên và nhận số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng nhưng không có ý kiến gì, không thắc mắc, khiếu nại hay khởi kiện nên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 không vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông **Lê Thanh T** đã thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 6.000.000.000 đồng tương đương 97% tổng giá trị phải thanh toán, tức đã giao 2/3 tổng số tiền chuyển nhượng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bị đơn bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, ông **Nguyễn Hữu T5** đã nhận số tiền 500.000.000 đồng tương đương với diện tích đất được chia nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất diện tích 428,5m² trong đó có 97,7m² thuộc HLBVĐB. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư **Lê Việt H** phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Nguyên đơn ông **Lê Thanh T** khởi kiện bị đơn đề yêu cầu: “Giao cho ông **T** diện tích đất 428,6m² (trong đó có 97,9m² thuộc HLBVĐB) thuộc một phần thửa đất 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại: **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018”. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kiện trên là: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 được ký kết giữa ông **T** và 13 người (không có tên các ông: **Nguyễn Hữu T1; Nguyễn Hữu T3** và **Nguyễn Hữu T5**). Tại điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện mục đích của việc đặt cọc như sau: “1. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền nói trên nhằm đảm bảo cho việc bên A thực hiện giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Điều 1 cho bên B đúng với giá chuyển nhượng nêu tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng: Ngay sau khi bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Vũ Ngọc C2** đại diện đứng tên”. Ngoài ra, tại Điều 2 của Hợp đồng các bên cũng thỏa thuận: “Sau khi ký hợp đồng này, Bên B giao tiếp cho Bên A số tiền 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng là đủ số tiền đặt cọc 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng” và “Ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phòng/Văn phòng công chứng có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A toàn bộ số tiền còn lại”. Như vậy, giữa các bên mới chỉ dừng lại ở việc thỏa thuận đặt cọc, hoàn toàn không tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018 để khởi kiện yêu cầu bị đơn giao đất là không có căn cứ. Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là không đúng pháp luật. Căn cứ khoản 3, Điều 26 và điểm a, khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền xét xử đối với vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi cư trú của bị đơn. Trong vụ án này, gia đình bị đơn đều ở **phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Mặt khác, 03 trong số 06 bị đơn gồm: ông **T1**, ông **T3**, ông **T5** đều không biết gì và không tham gia thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án **T** là không đúng. Tòa án **T** thụ lý giải quyết là sai thẩm quyền. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm cố ý không thu thập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông bà: **Vũ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Vũ Hồng Q, Vũ Thành C1** và **Vũ Châu T7** ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Lê Thanh T** tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố T** (nơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **T**) nhằm mục đích loại trừ hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2018, để bề buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại và tránh trường hợp bị

đơn tố cáo hành vi trốn thuế của những người chuyển nhượng đất trên. Những sai phạm này thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng và sai lệch nội dung trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

- Về nội dung: Hội đồng xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm đã sai lầm cơ bản nhưng rất nghiêm trọng về nội dung vụ án. Cụ thể: Cố ý xác định quan hệ pháp luật thành: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” để giữ lại vụ án xét xử mà lẽ ra phải chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án có thẩm quyền là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một và khi xét xử áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại chênh lệch với giá trị rất lớn. Trong khi vụ án này không hề tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hồ sơ vụ án thể hiện rõ: tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 thì: Phần đất đặt cọc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ phần đất trên đang do ông **Võ Ngọc A** quản lý sử dụng. Đến ngày 27/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự **thị xã T** mới cưỡng chế giao đất thành công (căn cứ Biên bản về việc tự nguyện giao, nhận tài sản là quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án ngày 27/12/2019); 1/7 giá trị phần đất của ông **Nguyễn Văn T15** là di sản thừa kế chưa chia của vợ và con ông **T15**. Chỉ có 03 người gồm: bà **R**, bà **T2** và bà **T4** ký hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 04/01/2021, mới xác định được hàng thừa kế gồm 06 người (căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T). Như vậy, tính từ ngày 04/01/2021, phần đất diện tích 428,6m² (trong đó có diện tích 97,9m² thuộc HLBVĐB), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** mới trở thành “món hàng” hợp pháp để đặt cọc hoặc “mua bán”. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 thể hiện rõ ràng không có sự thỏa thuận đầy đủ của hàng thừa kế (gồm 06 người theo Quyết định số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của của Tòa án nhân dân thành phố T) để chuyển nhượng phần đất này cho ông **Lê Thanh T**. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng với thực tế và quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phần đất trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018 có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã nhầm lẫn nghiêm trọng về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: Tòa

án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền chênh lệch là vượt quá phạm vi xét xử, vượt quá yêu cầu kiện của nguyên đơn. Vì trong vụ án này nguyên đơn chỉ có yêu cầu “*buộc bị đơn giao đất*”, hoàn toàn không có yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc/bồi thường thiệt hại. Đồng thời, khi xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự lại buộc toàn bộ bị đơn gồm 06 người là bên có lỗi (100% lỗi) trong khi 03 người là các ông T1, T3 và T5 không biết, không tham gia giao dịch, buộc phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị chênh lệch và buộc bị đơn phải chịu 84.912.000 đồng tiền án phí là không đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 liên quan đến phần di sản thừa kế của ông T15 đối với phần đất diện tích 428,6m² thuộc một phần thửa 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Buộc bà R có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 500.000.000 đồng.

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

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ông **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **R** và các con gồm ông **T1**, bà **T2**, ông **T3**, bà **T4** và ông **T5** giao cho ông **T** diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm theo) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018. Bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 vô hiệu. Nguồn gốc đất: theo Bản án số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là **thành phố**) T, tỉnh Bình Dương và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì các ông bà: **Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng Từ T11** (thừa kế của bà **Võ Châu T14**), **Đặng Thị**

R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5 (thừa kế của ông Nguyễn Văn T15) là những người được chia chung và đồng sở hữu phần đất diện tích 3.000m², thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 09 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 29/9/2018, các ông, bà: Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng Từ T11 (thừa kế của bà Võ Châu T14), Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4 (thừa kế của ông Nguyễn Văn T15) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 3.000m² nêu trên. Giá chuyển nhượng tạm tính là 2.700.000 đồng/m² x 3.000m² = 8.100.000.000 đồng (tám tỷ một trăm triệu đồng). Giá trị thực tế thanh toán theo diện tích được công nhận, thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bên chuyển nhượng nhưng không tính tiền chuyển nhượng đối với đất bảo vệ hành lang đường bộ (HLBVDB) và hành lang bảo vệ đường thủy (HLBVĐT). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T11 đã thanh toán cho bên chuyển nhượng (do ông Võ Ngọc C đại diện nhận tiền) số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng).

Ngày 04/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố T ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS, bà T7, bà C1, ông Q, ông C, bà V và ông T8, ông T9, ông T12, ông T10, ông T11 (thừa kế của bà Võ Châu T14), bà R, ông T1, bà T2, ông T3, bà T4, ông T5 (thừa kế của ông Nguyễn Văn T15) thỏa thuận chia 3.000m² đất trên thành 07 phần. Theo đó, bà T7, bà C1, ông Q, ông C, bà V, người thừa kế của bà T14, người thừa kế của ông T15 mỗi chi được quản lý, sử dụng diện tích 428,6m² (bao gồm cả diện tích đất thuộc HLBVĐT). Sau khi chia đất, bà T7, bà C1, ông Q, ông C, bà V đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Thực hiện đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, các ông, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông T11.

Bà R, ông T1, bà T2, ông T3, bà T4, ông T5 (thừa kế của ông Nguyễn Văn T15) cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018 bị vô hiệu do phần đất giao dịch chưa có diện tích, vị trí, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T5, ông T3, ông T1 (người thừa kế của ông T15) không ký vào Hợp đồng đặt cọc. Các ông bà không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông T11 nên không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đang tranh chấp. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 bị vô hiệu.

Xét thấy, theo Bản án số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương và Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 06/2017/QĐ-PT ngày 16/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì các ông bà: Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15 là bà R, ông T1, bà T2, ông T3, bà T4, ông T5 được chia chung và đồng sở hữu phần đất diện tích 3.000m², thuộc thửa số 651, tờ bản đồ số 09 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương với bà T7, bà C1, ông Q, ông C, bà V và những người thừa kế của bà T14. Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 (bút lục số 06) được tiến hành ký kết giữa người đặt cọc – bên nhận chuyển nhượng ông Lê Thanh T với người nhận cọc – bên chuyển nhượng gồm các ông bà: Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T (những người thừa kế của bà Võ Châu T14), Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4 (những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15). Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15 là các ông bà: Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5 nhưng ký hợp đồng chỉ có bà R, bà T2, bà T4 không có sự đồng ý của ông T1, ông T3 và ông T5 nên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 bị vô hiệu một phần đối với phần giao dịch chuyển nhượng phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15 là diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm theo). Do đó, căn cứ Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà R và con của bà là ông T1, bà T2, bà T4, ông T3, ông T5 giao cho ông T diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm theo) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 bị vô hiệu một phần đối với phần giao dịch chuyển nhượng phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15. Bà R xác định có nhận của từ ông C số tiền 500.000.000 đồng

và có ký vào Giấy Biên nhận tiền ngày 29/9/2018. Ông C xác định đó là tiền ông Tâm g sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự, bà R có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền 500.000.000 đồng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao cho nguyên đơn diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm theo) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại là: 25.911.428 đồng. Ngày 10/6/2022 bị đơn có yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*” là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà: Võ Ngọc C, Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Nguyễn Thị Bạch V, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T, Tăng T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST ngày 30/6/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 55/TB-TA ngày 29/12/2016 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thì các ông bà: Võ Ngọc C, Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Nguyễn

Thị Bạch V, Nguyễn Văn T15, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T đồng ý được nhận chung diện tích 3.000m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 9 (C2) tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương và giao cho ông Võ Ngọc C đại diện đứng tên.

Ngày 29/6/2016, ông Nguyễn Văn T15 chết. Ông T15 có vợ là Đặng Thị R và các con là các ông, bà: Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4 và Nguyễn Hữu T5.

Ngày 29/9/2018, bên A (bên nhận cọc – bên chuyển nhượng) gồm các ông, bà: Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Võ Ngọc C, Nguyễn Thị Bạch V, Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T, Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên B (bên đặt cọc – bên nhận chuyển nhượng) là ông Lê Thanh T. Tại mục 3 Điều 2 của hợp đồng thể hiện nội dung: “Để thuận tiện cho việc nhận tiền chuyển nhượng, bên A theo đây đồng ý cử đại diện là ông Võ Ngọc C nhận tiền thanh toán từ bên B. Việc phân chia tiền chuyển nhượng trong nội bộ bên A do bên A tự thực hiện”. Ông T đã tiến hành giao nhiều lần tiền cho ông C tổng cộng số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2021, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST – DS với nội dung: “... Những người thừa kế của ông Nguyễn Văn T15 gồm bà Đặng Thị R, ông Nguyễn Hữu T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Hữu T3, bà Nguyễn Thị Thanh T4 và ông Nguyễn Hữu T5, do bà Đặng Thị R đại diện được quyền quản lý, sử dụng diện tích 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) đất, tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (có sơ đồ kèm theo)...”. Sau khi chia đất, bà T7, bà C1, ông Q, ông C, bà V đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, các ông, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giao đất cho ông T. Riêng bà Đặng Thị R và các con: Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5 không đồng ý giao phần đất ký hiệu là F đã được chia cho ông Lê Thanh T. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn giao cho nguyên đơn diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT), thuộc một phần thửa đất số 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2021/QĐST-DS ngày 04/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, được ký hiệu là F (theo sơ đồ kèm

theo) và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, nguyên đơn sẽ thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại là 25.911.428 đồng. Ngày 10/6/2022, bị đơn có yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.1] Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 các bên đã thỏa thuận mục đích đặt cọc là “*nhằm đảm bảo cho việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng: “*Ngay sau khi bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Võ Ngọc C** đại diện đứng tên*”, cho thấy để chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì hai bên còn phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Điều 167 của Luật Đất đai. Căn cứ quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì thỏa thuận giữa các bên tại văn bản ngày 29/9/2018 là thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao diện tích đất khi hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Về đối tượng của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018, các bên thống nhất phần đất chuyển nhượng diện tích 3.000m² thuộc thửa 651, tờ bản đồ số 9 (C2), tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**. Như vậy, mục đích hai bên thực hiện là chuyển nhượng phần đất diện tích 3.000m² được công nhận theo Bản án dân sự sơ thẩm số 41 ngày 30/6/2016 của của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) **Thuận A1** và diện tích tính tiền là diện tích được công nhận thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Võ Ngọc C**. Tuy nhiên, phần đất này công nhận cho 07 người được sở hữu chung, ông **T15** là chồng, cha của các bị đơn, là 01 trong 07 người có quyền sở hữu chung đối với phần đất trên. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/9/2018 thì phần đất đặt cọc chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; toàn bộ phần đất đó đang do ông **Võ Ngọc A** quản lý sử dụng. Đến ngày 27/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự **thành phố T** mới cưỡng chế giao đất thành công; 1/7 diện tích đất của ông **T15** là di sản thừa kế chưa chia của vợ và con ông **T15**. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thỏa thuận đặt cọc này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 123 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, về chủ thể của hợp đồng: hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 chỉ có 03 người ký trong 06 người thừa kế của ông **T15** gồm bà **R**, bà **T4**, bà **T2** ký tên; các ông **T1**, **T3**, **T5** không ký, việc này đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận, căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh. Như vậy, hợp đồng

không đảm bảo về mặt chủ thể, đã vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do đó, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 vô hiệu một phần đối với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông **Võ Ngọc C** trình bày là sau khi ông **C** nhận tiền từ ông **Lê Thanh T**, ông **C** đã giao cho bên chuyển nhượng (07 chi), mỗi chi số tiền là 500.000.000 đồng, thành tiền 3.500.000.000 đồng, lời khai này phù hợp với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Do đó, có căn cứ xác định bà **Đặng Thị R** đã nhận 500.000.000 đồng từ ông **C**. Mặc dù tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 không có sự tham gia của các ông **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Hữu T3** và **Nguyễn Hữu T5** nhưng các ông này sống chung nhà với bà **R** biết việc mẹ mình là bà **Đặng Thị R** và hai chị, em mình là **Nguyễn Thị Thanh T2** và **Nguyễn Thị Thanh T4** ký tên và nhận số tiền chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng nhưng không có ý kiến gì, không thắc mắc, khiếu nại hay khởi kiện. Ông **Lê Thanh T** đã thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 6.000.000.000 đồng tương đương 97% tổng giá trị phải thanh toán, tức đã giao 2/3 tổng số tiền chuyển nhượng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bị đơn bà **Đặng Thị R**, ông **Nguyễn Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Thanh T2**, ông **Nguyễn Hữu T3**, bà **Nguyễn Thị Thanh T4**, ông **Nguyễn Hữu T5** đã nhận số tiền 500.000.000 đồng tương đương với diện tích đất được chia nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa nguyên đơn. Việc các bị đơn không đồng ý giao phần đất diện tích 428,5m² trong đó có 97,7m² thuộc HLBVĐB cho nguyên đơn là lỗi hoàn toàn thuộc về các bị đơn nên các bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường số tiền đã nhận và số tiền chênh lệch trị giá đất cho nguyên đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn phải trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng là số tiền đã nhận cùng với 2.145.600.000 đồng là số tiền chênh lệch giữa giá đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo Biên bản định giá ngày 06/4/2021 với tổng cộng số tiền 2.645.600.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại đối với giá đất tranh chấp. Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 01/3/2023 thì giá đất không thay đổi so với giá đất tại Biên bản định giá ngày 06/4/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

[3] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá số tiền là 1.200.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện chịu nên được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu số tiền 2.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn chịu số tiền 300.000 đồng là chưa phù hợp nên cần sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

- Các bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với số tiền cọc 500.000.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền chênh lệch 2.145.600.000 đồng. Riêng bà **Đặng Thị R** là người cao tuổi nên thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn phải chịu số tiền 84.912.000 đồng tiền án phí là chưa phù hợp nên cần sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

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

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 năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 kháng cáo của nguyên đơn ông **Lê Thanh T**.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn gồm các ông, bà: **Đặng Thị R**, **Nguyễn Hữu T1**, **Nguyễn Thị Thanh T2**, **Nguyễn Hữu T3**, **Nguyễn Thị Thanh T4**, **Nguyễn Hữu T5**.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 18 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Thanh T** đối với bị đơn các ông, bà: **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** có diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất 651 tờ bản đồ số 9 (C2), đất tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn gồm các ông, bà: **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** đối với nguyên đơn ông **Lê Thanh T** về việc yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 là vô hiệu.

- Tuyên bố một phần hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2018 giữa bên A (bên nhận cọc – bên chuyển nhượng) gồm các ông, bà gồm **Võ Ngọc C, Võ Châu T7, Võ Thành C1, Võ Hồng Q, Nguyễn Thị Bạch V, Đặng Thị R, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T4, Tăng T, Tăng T, Tăng T, Tăng T, T13 Từ T** với bên B (bên đặt cọc – bên nhận chuyển nhượng) là ông **Lê Thanh T** đối với phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thừa kế của ông **Nguyễn Văn T15** là vô hiệu.

- Buộc các ông, bà **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông **Lê Thanh T** số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 2.145.600.000 đồng (hai tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng), tổng cộng số tiền là 2.645.600.000 đồng (hai tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Các ông, bà **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 428,6m² (trong đó 97,9m² thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất 651 tờ bản đồ số 9 (C2), đất tọa lạc tại **khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương** được ký hiệu là F (có sơ đồ kèm theo).

- Các ông, bà **Đặng Thị R, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** có quyền và nghĩa vụ tự đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

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

3.3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tổng số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng), nguyên đơn ông **Lê Thanh T** tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

3.4. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông **Lê Thanh T** phải chịu số tiền 2.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông **Lê Thanh T** phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001882 ngày 08/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Hoàn trả cho ông **Lê Thanh T** số tiền tạm ứng án phí còn lại là 19.061.085 đồng (mười chín triệu không trăm sáu mươi một nghìn không trăm tám mươi lăm đồng).

- Bị đơn bà **Đặng Thị R** được miễn án phí. Các ông, bà **Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** phải liên đới chịu số tiền 62.676.666 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002629 ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Các ông bà **Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** còn phải nộp thêm số tiền 62.376.666 đồng (sáu mươi hai triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn ông **Lê Thanh T** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000465 ngày 23/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

- Hoàn trả cho các ông, bà **Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Hữu T5** số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000550 ngày 02/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- 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