

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 398/2024/DS-PT
Ngày 06-8-2024
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 30 tháng 7 và 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 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 260/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 394/2024/QĐ-PT ngày 09/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trịnh Minh T**, sinh năm 1973; địa chỉ: **số C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lưu Đình N**, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: **xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng**; địa chỉ liên hệ: **số D, Lê Hồng P, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2021).

- **Bị đơn:** Bà **Võ Thị Mỹ H**, sinh năm 1979; địa chỉ: **ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đào Văn T1**, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: **số A DX B, tổ A, khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương**;

địa chỉ liên hệ: K9-02, khu dân cư S, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thanh N1, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N1: Ông Hàn Văn T2, sinh năm 1968; địa chỉ: số A, Nguyễn Thái B, tổ C, khu I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2022).

2. Bà Trần Thị Ngọc T3, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N2: Ông Lưu Đình N, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ liên hệ: số D, Lê Hồng P, khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2022).

4. Văn phòng C; địa chỉ: đường Đ, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Văn T4; chức vụ: Công chứng viên là người đại diện theo pháp luật.

5. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1982; địa chỉ: khu dân cư L, xã T, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

7. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (đang thi hành án tại trại giam A, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa).

8. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1953; địa chỉ: khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Dương Văn T5, sinh năm 1951; địa chỉ: khu phố X, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người làm chứng: Bà Trần Thị L1, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 18/6/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Trịnh Minh T** và người đại diện của nguyên đơn ông **Lưu Đình N** trình bày:

Ông **T** có mua lô đất của ông **Nguyễn Hoàng L** thuộc thửa số 6902, tờ bản đồ số 34, tại **xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương** bằng hình thức ủy quyền toàn quyền; sau khi mua, ông **T** chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Văn K** bằng hình thức hợp đồng đặt cọc; sau đó, ông **K** chuyển nhượng lại cho bà **Lê Thị Thanh N1** cũng bằng hình thức đặt cọc. Sau đó, giữa ông **K**, bà **N1** đã thống nhất hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc và chuyển giao cho bà **Trần Thị Ngọc T3** thực hiện giao dịch với ông **T**. Giữa ông **T** và bà **T3** đã thực hiện ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền đối với thửa đất trên, bà **T3** đã giao đủ tiền cho ông **T**.

Nguồn gốc thửa đất số 6902 là của ông **Dương Văn T5**, bà **Trần Thị H2** đứng tên. Ngày 09/12/2020, bà **H2** và ông **T5** chuyển nhượng cho ông **L** bằng hình thức ủy quyền toàn quyền. Ngày 05/4/2021, ông **L** chuyển nhượng lại cho ông **T** bằng hình thức ủy quyền toàn quyền.

Ngày 28/5/2021, ông **T** và bà **T3** lập Hợp đồng công chứng số 3203, quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD với nội dung: Hủy bỏ Hợp đồng ủy quyền công chứng số 2806 quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 14/5/2021 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày 28/5/2021, ông **T** thay mặt bà **T3** ký chuyển nhượng thửa đất trên cho bà **Võ Thị Mỹ H** theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 3204, quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD tại **Văn phòng C**. Sau khi ký hợp đồng, bà **N1** nói bà **H** hẹn bà **T3** về nhà bà **N1** để nhận đủ số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 17/5/2021. Tuy nhiên, về đến nhà bà **N1**, bà **N1** nói bà **H** chưa chuẩn bị kịp tiền nên hẹn cho hai ngày để bà **H** thanh toán đủ, nhưng sau đó, bà **H** không thanh toán cho bà **T3**. Bà **T3** chưa nhận được số tiền nào từ bà **H**. Đối với các hợp đồng đặt cọc của thửa đất này với những người khác ông **T** không có ý kiến cũng không tranh chấp. Ông **T**, bà **T3** không có tranh chấp với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, ông **T** và bà **T3** sẽ tự giải quyết với nhau.

Nay, ông **T** yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 3204, quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại **Văn phòng C** giữa ông **Trịnh Minh T** với bà **Võ Thị Mỹ H**.

*Tại bản tự khai ngày 19/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Võ Thị Mỹ H** và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Đào Văn T1** trình bày:*

Bà **H** và bà **Y** góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng bà **Y** để bà **H** đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng, giữa bà **Y**, bà **H** không có giấy tờ và không tranh chấp.

Bà **H** nghe bà **N1** và bà **H1** nói với bà **H** là có phần góp vốn mua đất, đang cần chuyển nhượng lại, nên bà **H** đồng ý mua với giá 2.400.000.000 đồng/lô đất x 02 lô đất = 4.800.000.000 đồng.

Ngày 17/5/2021, bà N1 và bà H1 lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H; bà H có giao tiền cọc cho bà N1 và bà H1 200.000.000 đồng/lô đất x 02 lô đất = 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận ra Phòng công chứng sẽ giao đủ số tiền còn lại; ngày 28/5/2021, ông T và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; thực tế bà H và bà Y đã chuyển khoản cho bà H1, đồng thời, giao đủ tiền mặt cho bà N1 và bà H1 theo thỏa thuận; bà H và bà Y có cung cấp các phiếu chuyển tiền; đối với việc giao tiền mặt cho bà N1 và bà H1, do tin tưởng nên không làm giấy tờ; hiện nay, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N1 trình bày:

Ông Trịnh Minh T có hai thửa đất tại xã T; 01 thửa đất diện tích 1.287m² thuộc thửa số 7663, tờ bản đồ số 34 đứng tên ông Trịnh Minh T; 01 thửa đất diện tích 1.231,6m² thuộc thửa số 6902, tờ bản đồ số 34, ông T được ủy quyền toàn quyền; ông T bán cho ông Nguyễn Văn K hai thửa đất nêu trên. Bà Trần Thị L1 giới thiệu bà N1 mua lại của ông K với giá 4.200.000.000 đồng; bà N1 đặt cọc cho ông K hai lần với tổng số tiền 600.000.000 đồng; hai bên hẹn ngày 15/5/2021, ra công chứng thanh toán đủ cho chủ đất ông T; ông K chuyển trách nhiệm cho ông T và bà N1 tự làm thủ tục, ký hợp đồng; ngày 14/5/2021, là ngày chuẩn bị giao tiền mà bà N1 không có tiền, do sợ mất cọc nên bà N1 nhờ bà L1 tìm bà Trần Thị Ngọc Thu m; khi bà Thu m đất của ông T thì bà T3 liên hệ trực tiếp với ông T và giao tiền cho ông T; sau khi mua đất của ông T, bà T3 nhờ bà N1 tìm khách bán lại; bà T3 cho phép bà N1 viết cọc, nhận tiền cọc và đưa giá khoảng 4.700.000.000 đồng đến 4.800.000.000 đồng, bà N1 được tiền hoa hồng; sau đó, bà N1 liên hệ bán cho bà H với giá 4.800.000.000 đồng (02 thửa đất); ngày 17/5/2021, bà H đặt cọc 400.000.000 đồng (02 thửa đất), số tiền còn lại hẹn đến 01/6/2021 ra công chứng sẽ trả hết; do bà T3 cần ra công chứng gấp nên hẹn bà H sớm hơn là ngày 28/5/2021. Ngày 28/5/2021, chính thức công chứng ra tên bà H cả 02 thửa đất. Bà T3 yêu cầu ông T chủ đất làm thủ tục ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, do ủy quyền 03 lần không được ký chuyển nhượng (ông T ký cho bà H một hợp đồng, còn một hợp đồng bà T3 ký cho bà H). Ký xong hợp đồng, bà T3 cầm hết hồ sơ gốc. Bà H nhờ bà N1 nói với bà T3 cứ đưa cho bà H cầm hồ sơ rồi về nhà bà N1 chờ bà H giao tiền. Khi về nhà bà N1, 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 B để làm thủ tục đăng ký đứng tên, nhưng không trả tiền cho bà T3. Lúc này, bà T3 hoảng quá nên gặp bà N1 nói bà N1 phải ký vào giấy cọc do bà T3 soạn, bà T3 bảo bà N1 là người mua vì bà T3 không biết bà H để gán trách nhiệm cho bà N1 và để bà T3 ngăn chặn sổ từ bà H, thực tế giữa bà N1 và bà T3 không có giao nhận cọc, bà Thu m của ông T và nhờ bà N1 giới thiệu bán cho bà H. Việc bà T3 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 T3, bà N1 không có ý kiến đối với các hợp đồng đặt cọc, không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc T3 trình bày:

Đối với thửa đất tranh chấp (thửa số 6902), bà L1 giới thiệu cho bà N1 mua của ông K (ông K là người trực tiếp mua của ông T); sau đó, ông K bán lại cho bà N1; ngày 14/5/2021, bà N1 không có tiền để ký công chứng, sợ mất cọc nên bà N1 nhờ bà L1 tìm người mua; bà L1 đã giới thiệu bà Thu mua thửa đất trên của ông T, bà T3 đã thanh toán cho ông T đủ số tiền; sau khi mua đất, ông T ký ủy quyền sang cho bà T3. Bà T3 có nhờ bà N1 tìm người mua để bán thửa đất trên; bà N1 tìm được bà H là người mua đất với giá 2.400.000.000 đồng (02 lô là 4.800.000.000 đồng); bà H đặt cọc cho bà N1 400.000.000 đồng, hẹn ngày 01/6/2021 ký hợp đồng tại Phòng công chứng sẽ chuyển hết tiền; do bà T3 cần tiền nên nói bà N1 hẹn ngày 28/5/2021 ra ký hợp đồng công chứng. Ngày 28/5/2021, tại Phòng công chứng bà T3 nhờ ông T đứng ra ký với bà H Hợp đồng công chứng số 3204 (do bà T3 là người được ủy quyền lần thứ ba, không trực tiếp ký chuyển nhượng được nên nhờ ông T ký hủy ủy quyền từ ông T sang bà T3 để ông T ký trực tiếp với bà H). Sau khi ký hợp đồng, bà N1 nói bà T3 giao hồ sơ cho bà H rồi về nhà bà N1 nhận tiền, khi về nhà bà N1 đợi không thấy bà H chuyển tiền thì bà H nói là chưa có tiền chờ vài hôm sẽ chuyển nhưng đến nay vẫn chưa chuyển. Riêng giấy cọc ngày 08/5/2021 (thực tế là ngày 08/8/2021) giữa bà T3 với bà N1 là do bà T3 không biết bà H nên gán trách nhiệm cho bà N1, thực tế hợp đồng đặt cọc này không có thật. Bà T3 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T, riêng việc mua bán đất giữa bà T3 và ông T thì bà T3 và ông T sẽ tự giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N2 trình bày:

Bà N2 là vợ ông T, bà N2 thống nhất trình bày của ông T, 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 N1 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 với bà N1 đối với thửa đất tranh chấp, bà H1 biết bà N1 là người mua hai thửa đất trên, bà H1 không được ông T, bà T3 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 T3 và bà Y, mà bà N1 là người nhận cọc. Ngày 17/5/2021, bà H1 cùng bà N1 ký tên phần bên bán trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự đồng ý của bà N1. Trước đây, bà H1 có vay tiền của bà Y, số tiền vay và thời gian bà H1 không nhớ nhưng bà H1 đã trả hết cho bà Y, bà H1 không vay mượn tiền của bà H. Bà Y có chuyển khoản cho bà H1 số tiền bà không nhớ, tiền bà Y chuyển là tiền bà H1 vay mượn của bà Y trước để làm ăn không liên quan đến tiền 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 H1 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, 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 4/2021, ông K có mua của ông T 02 thửa đất số 7663, 6902, tờ bản đồ 34, tại xã T, sau đó ông K bán lại cho bà N1, hai bên đã thực hiện xong, ông K đã giao quyền lại cho ông T và bà N1 tự giải quyết với nhau, không còn

liên quan. Ông không có ý kiến về việc tranh chấp, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T5, bà Trần Thị H2 thống nhất trình bày:

Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 6902, tờ bản đồ 34, tại xã T; ông bà đã bán lại cho ông L (hình thức ủy quyền), việc mua bán đã xong, không có ý kiến về việc tranh chấp, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L trình bày:

Ông L có mua của ông Dương Văn T5, bà Trần Thị H2 thửa đất số 6902, tờ bản đồ số 34, tại xã T (hình thức ủy quyền). Sau đó, ông L bán lại cho ông T (hình thức ủy quyền), việc mua bán của ông L đã xong, ông L không có ý kiến về việc tranh chấp, 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 trên, bà Y thống nhất trình bày của bà H, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phạm Văn T4 trình bày:

Trong quá trình thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Trịnh Minh T, bà Võ Thị Mỹ H đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ chứng minh về nhân thân, 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 T, 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 L1 trình bày:

Bà L1 biết ông T có 02 lô đất tại xã T, ông T bán lại cho ông K 02 lô đất trên, bà L1 có giới thiệu bà N1 đến mua 02 lô đất trên của ông K, khi đến ngày công chứng bà N1 không có tiền nên nhờ bà L1 tìm người mua, bà L1 giới thiệu bà T3, bà T3 đồng ý mua nên trực tiếp gặp ông T để mua, còn ông K với bà N1 chỉ lướt sóng kiếm lời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 274, 423, 429 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trịnh Minh T** và bị đơn bà **Võ Thị Mỹ H** về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 3204, quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 của **Văn phòng C**.

Cơ quan có thẩm quyền (**Văn phòng C1**, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường) căn cứ vào bản án để giải quyết, điều chỉnh biến 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.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà **Võ Thị Mỹ H** phải chịu 4.067.695 đồng (bốn triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng). Ông **Trịnh Minh T** đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bà **Võ Thị Mỹ H** có trách nhiệm thanh toán lại cho ông **Trịnh Minh T** số tiền 4.067.695 đồng (bốn triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi lăm đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông **Trịnh Minh T** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008760 ngày 15/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà **Võ Thị Mỹ H** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01/4/2024 bị đơn bà **Võ Thị Mỹ H** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, để xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Lưu Đình N** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Đào Văn T1** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và 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 Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L, Văn phòng C, ông Dương Văn T5, bà Trần Thị H2, bà Nguyễn Thị H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Y vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ngày 15/10/2021, ông T có đơn khởi kiện ngày 18/6/2021 đối với bà H, ông T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng số 3204, quyền số 01/2021TP/CC-SCCC/HĐGD ngày 28/5/2021 tại Văn phòng C giữa ông T với bà H đối với diện tích đất 1.131,6m² thuộc thửa số 6902, tờ bản đồ số 34, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn bà H kháng cáo, lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi, ích hợp pháp của bị đơn.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản khác gắn liền với đất (nhà) ngày 16/4/2021 giữa bên bán (A) ông Nguyễn Văn K và bên mua (B) bà Lê Thị Thanh N1, có nội dung: Chuyển nhượng thửa đất số 6902 và 7663, tờ bản đồ số 34; giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng; lần 1 ngày 16/4/2021 số tiền 100.000.000 đồng; lần 2 ngày 26/4/2021 số tiền 500.000.000 đồng; lần 3 kể từ ngày 16/4/2021 đến ngày 15/5/2021 hai bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 3.600.000.000 đồng; trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc đổi ý không bán thì bên A phải trả lại số tiền đã nhận cọc, đồng thời bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A; trường hợp bên B không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A; trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc, khi ra Phòng công chứng bên B được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất (bên A và bên B phải ghi rõ tên người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và cùng thanh lý hợp đồng đặt cọc này). Hợp đồng này có ông K, bà N1 và người làm chứng bà L1 ký tên, lặn tay.

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 08/5/2021 giữa bên bán (A) bà Trần Thị Ngọc T3 và bên mua (B) bà Lê Thị Thanh N1, có nội dung: Diện tích chuyển nhượng 1.131,6m², thửa đất số 6902, tờ bản đồ số 34; giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng; lần 1 ngày 08/5/2021 số tiền 100.000.000 đồng; lần 2 đến ngày 28/5/2021 hai bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 1.900.000.000 đồng; trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc đổi ý không bán thì bên A phải trả lại số tiền đã nhận cọc, đồng thời bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền mà bên A đã nhận cọc cho bên B trong vòng 02 ngày; trường hợp bên B không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A; trường hợp thửa đất bị

quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc, khi ra Phòng công chứng bên B được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất (bên A và bên B phải ghi rõ tên người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và cùng thanh lý hợp đồng đặt cọc này). Hợp đồng này có bà T3, bà N1 và người làm chứng bà L1 ký tên, lăn tay.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2806 ngày 14/5/2021 tại Văn phòng C, có nội dung: Bên chuyển nhượng (A) bà Trần Thị H2, ông Dương Văn T5, do ông Nguyễn Hoàng L là đại diện (Hợp đồng ủy quyền số 11888, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/12/2020) ủy quyền lại cho ông Trịnh Minh T (Hợp đồng ủy quyền số 4036, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 05/4/2021) và bên nhận chuyển nhượng (B) bà Trần Thị Ngọc T3; hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây: Quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H2, ông Dương Văn T5 đối với diện tích đất 1.131.6m², thửa số 6902, tờ bản đồ số 34, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 388979, số vào sổ CS13582 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/8/2018; giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng; phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng được công chứng; việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện; bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng và giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bên B không điều kiện; bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bên A có nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ liên quan và hỗ trợ bên B hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 17/5/2021 giữa bên bán (A) bà Lê Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị H1 và bên mua (B) bà Võ Thị Mỹ H, có nội dung: Diện tích chuyển nhượng 1.131,6m², thửa đất số 6902, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện B, trên đất có cây chôm chôm; giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng; lần 1 ngày 17/5/2021 số tiền 200.000.000 đồng; lần 2 kể từ ngày 17/5/2021 đến ngày 01/6/2021 hai bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên B phải thanh toán số tiền cho bên A là 2.200.000.000 đồng; trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất hoặc đổi ý không bán thì bên A phải trả lại số tiền đã nhận cọc, đồng thời bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền mà bên A đã nhận cọc cho bên B trong vòng 02 ngày; trường hợp bên B không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A; trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc, khi ra Phòng Công chứng bên B được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất (bên A và bên B phải ghi rõ tên người đứng tên hợp đồng chuyển nhượng và cùng thanh lý hợp đồng đặt cọc này). Biên bản này có bà N1, bà H1, bà H và người làm chứng bà Vũ Thị H3 ký tên, lăn tay.

Biên bản thỏa thuận ngày 28/5/2021, giữa bên chuyển nhượng (A) bà **Trần Thị Ngọc T3** và bên mua (B) bà **Lê Thị Thanh N1**, có nội dung: Trước đó, ngày 08/5/2021, bên B có đặt cọc cho bên A số tiền 100.000.000 đồng mua thửa đất số 6902 với giá 2.000.000.000 đồng, vì lý do cá nhân, bên B yêu cầu bên A hủy bỏ hợp đồng ban đầu giữa bà **T3** với ông **T** (Hợp đồng số 2806); sau đó ông **T** ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp qua cho bà **H**; sau khi hoàn tất ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên B yêu cầu bên A về nhà riêng của bên B để nhận hết số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng. Biên bản này có bà **T3**, bà **N1** và người làm chứng bà **Trần Thị L1** ký tên, lăn tay.

Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3203 ngày 28/5/2021 tại **Văn phòng C**, có nội dung: Bên chuyển nhượng (A) bà **Trần Thị H2**, ông **Dương Văn T5**, do ông **Nguyễn Hoàng L** là đại diện (Hợp đồng ủy quyền số 11888, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/12/2020) ủy quyền lại cho ông **Trịnh Minh T** (Hợp đồng ủy quyền số 4036, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 05/4/2021) và bên nhận chuyển nhượng (B) bà **Trần Thị Ngọc T3**; hai bên thỏa thuận thống nhất hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2806 ngày 14/5/2021 tại **Văn phòng C** đối với thửa đất số 6902.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3204 ngày 28/5/2021 tại **Văn phòng C**, có nội dung: Bên chuyển nhượng (A) bà **Trần Thị H2**, ông **Dương Văn T5**, do ông **Nguyễn Hoàng L** là đại diện (Hợp đồng ủy quyền số 11888, quyền số 02/2020TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 09/12/2020) ủy quyền lại cho ông **Trịnh Minh T** (Hợp đồng ủy quyền số 4036, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD do **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 05/4/2021) và bên nhận chuyển nhượng (B) bà **Võ Thị Mỹ H**; hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây: Quyền sử dụng đất của bà **Trần Thị H2**, ông **Dương Văn T5** đối với diện tích đất 1.131.6m², thửa số 6902, tờ bản đồ số 34, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 388979, số vào sổ CS13582 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 09/8/2018; giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng; phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng được công chứng; việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện; bên A có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng và giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bên B không điều kiện; bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; bên A có nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ liên quan và hỗ trợ bên B hoàn tất việc đăng ký quyền sử dụng đất.

Biên bản xác minh ngày 04/01/2024 tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1** thể hiện: GCNQSDĐ số CN 388979, số vào sổ CS13582 ngày 09/8/2018 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Trần Thị H2**, tại phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý thể hiện: “Chuyển nhượng cho bà **Võ Thị**

Mỹ H, có chữ ký, xác nhận của Giám đốc Chi nhánh nhưng hiện đang tạm ngưng và chưa lấy ngày tháng năm phát hành”.

[2.3] Theo trình bày của ông T, bà T3, bà N1, bà H: Ông T có 02 thửa đất số 7663 (đất đứng tên ông T) và 6902 (đất đứng tên bà H2, ông T5); sau khi mua 02 thửa đất, ngày 31/3/2021, ông T bán cho ông K 02 thửa đất giá 3.950.000.000 đồng, hai bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc chưa ra Phòng công chứng; ông K đặt cọc cho ông T 400.000.000 đồng; bà L1 giới thiệu cho bà N1 mua lại của ông K với giá 4.200.000.000 đồng; ngày 16/4/2021, bà N1 đặt cọc cho ông K 100.000.000 đồng và ngày 26/4/2021, bà N1 đặt cọc thêm 500.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng, hẹn ngày 15/5/2021 ra công chứng thanh toán đủ cho ông T 3.550.000 đồng; ông K nhận cọc xong thì chuyển trách nhiệm cho bà N1 làm việc với ông T; ngày 14/5/2021, là ngày chuẩn bị tiền mà bà N1 không có tiền, do sợ mất cọc, bà N1 tìm bà T3 để bà Thu m đất thì bà T3 liên hệ với ông T và giao cho ông T 3.550.000.000 đồng; sau khi mua đất của ông T thì bà T3 nhờ bà N1 tìm người bán lại; bà T3 cho phép bà N1 viết cọc, nhận tiền cọc và đưa giá khoảng 4.700.000.000 đồng đến 4.800.000.000 đồng/02 thửa đất; bà N1 liên hệ bán cho bà H với giá 4.800.000.000 đồng/02 thửa đất; ngày 17/5/2021, bà H đặt cọc 400.000.000 đồng cho bà N1; bà N1 nhận tiền, đã giao lại cho bà T3, số tiền còn lại hẹn ngày ra công chứng giao; ngày 28/5/2021, bà H yêu cầu bà N1 nói bà T3 ký tên hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thì bà T3 yêu cầu ông T làm thủ tục ký tên chuyển nhượng đất cho bà H; ông T thừa nhận đã nhận tiền từ ông K 400.000.000 đồng và bà T3 3.550.000.000 đồng.

Bà T3 trình bày, đối với giấy cọc ghi ngày 08/5/2021 (thực tế là ngày 08/6/2021 ghi nhầm tháng 5), giữa bà T3 với bà N1 là do bà T3 không biết bà H nên bà T3 muốn gán trách nhiệm cho bà N1 và sợ bà H sẽ làm thủ tục sang tên bà H rồi trốn không trả tiền cho bà T3; thực tế bà T3 không bán cho bà N1 mà bà N1 cọc của ông K, do không có tiền thanh toán nên bà N1 gọi bà Thu m trực tiếp của ông T và bà N1 giới thiệu cho bà H.

Bà T3, bà N1 trình bày: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N1 nói bà T3 đưa hồ sơ đất cho bà H cầm rồi về nhà bà N1, bà N1 nói bà H chuyển khoản tiền cho bà T3, khi về nhà bà N1 để chờ bà H chuyển khoản thì bà H nói hôm nay chưa có tiền chờ vài hôm, sau đó bà H lẩn tránh, hẹn trả tiền nhưng không thực hiện; bà H đã đem hồ sơ đất đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục đứng tên.

Bà H trình bày: Ngày 17/5/2021, bà H gặp bà T3 và bà N1 để ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 6902 giá 2.400.000.000 đồng và thửa đất số 7663 giá 2.400.000.000 đồng, tổng cộng 4.800.000.000 đồng; đặt cọc trước 400.000.000 đồng/02 thửa đất; ngày 28/5/2021, ra Phòng công chứng thì ông T và bà T3 ra ký hợp đồng với bà H; bà H giao tiền cho bà Y 2.200.000.000 đồng, do bà H và bà Y1 mua chung mỗi người 01 thửa đất nhưng bà H là người trực tiếp đứng tên nhận chuyển nhượng, số tiền còn lại 2.200.000.000 đồng; tại Phòng Công chứng không giao tiền cho bà T3 mà đã giao trước khi ra Phòng Công chứng, giao tiền chuyển khoản cho bà H1 và bà N1; bà H trực tiếp chuyển cho bà H1 500.000.000 đồng, số tiền còn lại là bà Y giao, bà H giao cho bà Y 1.500.000.000 đồng; bà H và bà

Y làm ăn chung nên bà H giao tiền cho bà Y để bà Y trả cho bên bán; thực tế bà H không giao tiền cho bà T3 và bà N1.

Như vậy, thực tế ông T không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 6902 cho bà H mà ông T chỉ có giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 6902 với bà T3 và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng; việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với bà H tại Văn phòng công chứng là nhằm hợp thức hóa giao dịch chuyển nhượng giữa bà T3, bà N1, bà H1, bà H với mục đích giảm bớt thủ tục sang tên biến động của thửa đất theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập hồ sơ cấp đất và biến động của thửa đất số 6902, để xác định ai là chủ sử dụng đất và đánh giá tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng giữa bà H2, ông T5 với ông L, giữa ông L với ông T, giữa ông T với ông K, giữa ông K với bà N1, giữa bà N1 với bà T3, giữa ông T với bà T3, giữa bà T3 với bà N1, giữa bà N1, bà H1 với bà H, bà Y, giữa ông T với bà H có đúng quy định pháp luật hay không; ông T, ông K, bà T3, bà N1, bà H1 có quyền thực hiện giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng chưa. Việc thu thập hồ sơ công chứng tại Văn phòng C thể hiện là thửa đất khác (thửa số 7663), không phải là thửa đất số 6902 đang tranh chấp, cần thu thập chứng cứ này. Việc ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với bà H do bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền nhưng thực tế ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất từ ông K, bà T3 nên việc ông T cho rằng bà H vi phạm nghĩa vụ đối với ông T là không đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng công chứng số 3204 nêu trên nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng với lý do đương sự không yêu cầu bồi thường thiệt hại là chưa đúng quy định của Điều 427 Bộ luật Dân sự, cụ thể:

“Điều 427 Bộ luật Dân sự quy định: Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

4. Việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này và luật khác có liên quan quy định.

5. Trường hợp việc hủy bỏ hợp đồng không có căn cứ quy định tại các Điều 423, 424, 425 và 426 của Bộ luật này thì bên hủy bỏ hợp đồng được xác định là

bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự do không thực hiện đúng nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan”.

Việc không giải quyết hậu quả của hủy bỏ hợp đồng chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Đồng thời, trường hợp không yêu cầu giải quyết hậu quả phải hỏi ý kiến tất cả các đương sự và có văn bản thể hiện việc tất cả các đương sự đều không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng bị hủy bỏ. Nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả thì làm mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, các chuyển khoản của bà **Y** cho bà **H1** chỉ là bản photo không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần phải thu thập các ủy nhiệm chi của bà **Y** cho bà **H1** tại **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B1 – Phòng G** (bút lục số 99 – 104). Đồng thời, các chứng cứ nguyên đơn cung cấp chỉ là bản photo (bút lục số 06 – 20), cần yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản sao chứng thực theo quy định về chứng cứ tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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 khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà **Võ Thị Mỹ H.**

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà **Võ Thị Thanh H4** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003498 ngày 01/4/2024 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;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng