

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 173/2022/DS-PT
Ngày 09-8-2022
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: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 04 và 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2022/QĐ-PT ngày 14/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị X, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp 2, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: tổ 48, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: phòng 713, lô A1, chung cư M, đường D, khu phố 4, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 24/5/2021).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1972;
2. Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Lê Cao Đăng T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số 84/19, đường H, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022).

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

1. Văn phòng Công chứng L (trước đây là Văn phòng Công chứng M); địa chỉ: Ô 4 – lô A2, khu dân cư đường đại lộ B, khu phố 2, phường N, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy L, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; trụ sở: số 25, đường K, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Xuân Y, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Thủ Dầu Một, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P – Chi nhánh Bình Dương (văn bản ủy quyền số 2182/2021/QĐ-TGD ngày 23/9/2021).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đoàn Thị X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2020, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 18/6/2021, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đoàn Thị X trình bày:

Qua môi giới, bà X được biết bà Phan Ngọc T có một phần đất mặt tiền thuộc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, tại chợ D, xã A, thị xã B, trên đất có 01 căn nhà kết cấu 01 trệt 02 lầu cần chuyển nhượng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, bà T cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) đứng tên ông Lê Văn L là chồng của bà T và nói tình trạng pháp lý đất hoàn toàn bình thường, đất có giấy chứng nhận đầy đủ nên bà X tin tưởng đã ký kết các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền chuyển nhượng cho bà T.

Ngày 22/3/2018, bà T ký “giấy biên nhận đặt cọc” với bà X để chuyển nhượng cho bà X ½ thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24 với giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký giấy biên nhận đặt cọc bà X đã đặt cọc cho bà T 300.000.000 đồng.

Ngày 27/4/2018, bà T cùng chồng là ông L và bà X tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 27/4/2018 để đặt cọc lần 2, bà X giao tiếp cho bà T, ông L số tiền 3.200.000.000 đồng. Để bà X yên tâm giao tiền cọc thì cùng ngày 27/4/2018, bà T, ông L và bà X đến Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng L) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, cho bà X (theo Hợp đồng được công chứng số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018). Lý do bà X nhận chuyển nhượng ½ thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24 nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng

toàn bộ thửa đất vì bà T nói là ký hết thửa đất để bà X dễ vay tiền ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng, bà X đã giao cho bà T, ông L tổng số tiền 3.500.000.000 đồng.

Bà X nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà đối với căn nhà trên đất và ½ thửa đất 702, tờ bản đồ 24. Đến ngày 12/10/2018, bà T và ông L yêu cầu bà X đến Văn phòng Công chứng M để ký hợp đồng đặt cọc đối với toàn bộ thửa đất số 702, tờ bản đồ 24, lần ký hợp đồng này các bên không giao nhận tiền cho nhau. Do nghĩ việc ký hợp đồng đặt cọc này để bà T làm giấy chứng nhận cho bà X nên bà X mới đồng ý ký. Bà X không hề biết cùng lúc đó, bà T đã đưa cho bà X ký vào Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 011668, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018. Sau này, khi Tòa án yêu cầu thì Văn phòng Công chứng mới cung cấp cho Tòa án thì bà X mới biết có hợp đồng hủy bỏ này. Việc bà X ký kết hợp đồng hủy bỏ này là do tin tưởng bà T nên khi bà T đưa cho ký thì bà X ký chứ không đọc lại. Thực chất, bà X và bà T không có thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, chính vì vậy đến ngày 22/5/2019 giữa bà X và bà T có lập bản cam kết, theo đó bà T hẹn sau 90 ngày sau kể từ ngày 22/5/2019 sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà X phần đất mà bà X đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T trước đó và căn nhà trên đất diện tích 138,4m². Ngoài ra, tại bản cam kết này còn thể hiện bà X giao cho bà T cho thuê dùm căn nhà trên đất, bà T thu về giúp mỗi tháng 14.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn theo bản cam kết, bà T cũng không làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng để cấp GCNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho bà X.

Ngày 18/9/2019, ông L, bà T và bà X tiếp tục ký biên bản thỏa thuận với nội dung hủy bỏ hết các văn bản thỏa thuận gồm: giấy biên nhận đặt cọc ngày 22/3/2018; hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 27/4/2018; hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/4/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng M; hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng M; bản cam kết lập ngày 22/5/2019. Ông L, bà T có nghĩa vụ trả lại bà X tổng số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L, bà T còn cam kết nếu trong thời hạn 01 (một) tháng ông L, bà T không trả 3.800.000.000 đồng thì còn bị phạt thêm số tiền 3.800.000.000 đồng. Tuy nhiên; sau đó ông L, bà T cũng không thực hiện nội dung cam kết ngày 18/9/2019.

Ngày 10/01/2020, ông L, bà T và bà X, tiếp tục ký biên bản thỏa thuận với nội dung chậm nhất ngày 29/6/2020 thì ông L, bà T phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà X. Nếu sau ngày 29/6/2020, bà X không nhận được GCNQSDĐ thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận và yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T trả cho bà X số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 12%/năm, từ ngày bà X giao tiền cho bà T cho đến thời điểm xét xử vụ án.

Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 18/6/2021, nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018, tại Văn phòng Công chứng M giữa bà X và ông L, bà T. Trường hợp Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thể thực hiện được và ông L, bà T không thể bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho bà X thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L, bà T hoàn trả lại cho bà X toàn bộ số tiền đã thanh toán là 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi tính trên số tiền đã thanh toán theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Phan Ngọc T, ông Lê Văn L đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng, triệu tập làm việc và tham gia các phiên hòa giải, phiên họp, phiên tòa nhưng bị đơn không có mặt theo nội dung triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ công chứng lưu trữ tại văn phòng công chứng, thì ngày 27/4/2018, theo phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản của bà Phan Ngọc T, Công chứng viên của văn phòng công chứng là ông Huỳnh Tấn Bình có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T với bên nhận chuyển nhượng là bà Đoàn Thị X, chuyển nhượng thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Việc công chứng này dựa trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật nên Công chứng viên căn cứ vào Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan để thực hiện việc công chứng. Theo hồ sơ công chứng lưu trữ tại Văn phòng Công chứng thì không có giấy xác nhận tình trạng bất động sản của địa phương đối với thửa đất số 702. Tuy nhiên, Công chứng viên căn cứ vào kết quả kiểm tra trên hệ thống mạng Master, tại thời điểm công chứng không có văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 702 nêu trên. Văn phòng Công chứng L không có ý kiến hay yêu cầu trong vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (viết tắt Ngân hàng HDBank) trình bày:

Ngân hàng HDBank có cấp tín dụng cho ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T theo Hợp đồng tín dụng số 17234/17MN/HĐTD ngày 22/11/2017, với dư nợ hiện tại 8.994.000.000 đồng (tám tỷ chín trăm chín mươi bốn triệu đồng). Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 716274 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/9/2017 cho ông L, bà T. Ngân hàng HDBank đã thực hiện nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua Hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất số 14748/17MN/HĐBĐ ký ngày 22/11/2017, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B theo đơn đăng ký số 10922 ngày 22/11/2017, cập nhật thế chấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 716274 ngày 15/9/2017. Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được Ngân hàng HDBank nhận làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho khoản vay của ông L, bà T.

Việc ông L, bà T thực hiện chuyển nhượng đối với tài sản nêu trên cho bà X chưa được sự chấp thuận của Ngân hàng HDBank và Ngân hàng HDBank không nhận được bất kỳ thông báo, đề nghị nào từ ông L, bà T liên quan đến việc thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng tài sản nêu. Ông L, bà T đang vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 14748/17MN/HĐBĐ ngày 22/11/2017 giữa ông L, bà T và ngân hàng, cụ thể: *“Bên thế chấp cam kết rằng tài sản thế chấp nói trên tại thời điểm ký thế chấp và trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng này: bên thế chấp không thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến tài sản thế chấp, trừ khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng HDBank”*. Do đó giao dịch chuyển nhượng giữa ông L, bà T và bà X là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng HDBank. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng HDBank đề nghị Tòa án không công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông L, bà T và bà X.

Trường hợp Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng thì đề nghị Tòa án buộc ông L, bà T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng HDBank tạm tính đến ngày 28/01/2022 là 1.512.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đến thời điểm thanh toán thực tế. Sau khi ông L, bà T hoàn tất trả nợ cho Ngân hàng HDBank thì Ngân hàng HDBank giải chấp tài sản thế chấp và bàn giao lại toàn bộ hồ sơ tài sản bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền, người được thi hành án theo yêu cầu của Tòa án. Trường hợp ông L, bà T không hoàn tất nghĩa vụ trả nợ theo đúng nội dung trong hợp đồng tín dụng. Hợp đồng thế chấp đã ký kết với Ngân hàng HDBank thì Ngân hàng HDBank được quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định tại hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật. Số tiền còn lại sau khi đã thu hồi nợ xong (nếu có) HDBank sẽ thực hiện hoàn trả lại cho ông L và bà T hoặc hoàn trả theo yêu cầu của Tòa án, Cơ quan Thi hành án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà X trình bày: Bà X không yêu cầu ông L, bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 vì hợp đồng này đã bị hủy bỏ. Bà X yêu cầu ông L, bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020.

Bị đơn ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T tiếp tục vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/3/2022, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 92, 147, 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; các Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 123, 131, 319, 320, 357, 407, 422, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X đối với bị đơn ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Ngọc T, ông Lê Văn L và bà Đoàn Thị X đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T thanh toán số tiền gốc đã nhận và tiền lãi.

3. Buộc ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Thị X số tiền tổng cộng 4.794.333.333 đồng (bốn tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T thanh toán số tiền lãi 763.333.333 đồng (bảy trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/3/2022 nguyên đơn bà Đoàn Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy hoặc sửa lại nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Vũ Thị Nguyệt trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, quy định việc cấp và tổng đạt văn bản tố tụng; bà Nguyệt đã nộp văn bản ủy quyền của bà X cho bà Nguyệt cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyệt vào tham gia tố tụng. Về nội dung: Có việc mua bán giữa bà T, bà X; bà T biết trước là giấy chứng nhận trong ngân hàng nhưng bà T vẫn nhận cọc,

không làm thủ tục sang tên cho bà X, khi bà X hỏi thì bà T ký kết các văn bản để tạo lòng tin cho bà X; lỗi ở bà T. Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thỏa thuận và trả lời của ngân hàng mà hủy bỏ hợp đồng là không đúng. Bà T có dấu hiệu của tội phạm, đề nghị Tòa án xem xét chuyển hồ sơ cho cơ quan công an, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Lê Cao Đăng Trường trình bày: Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Về tố tụng: Bà T không nhận được bất kỳ văn bản nào của Tòa án; khi nguyên đơn khởi kiện bổ sung, bà T đã chuyển nơi cư trú khác nên bà T không biết. Bị đơn cũng đã có ủy quyền cho ông Trường nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Trường vào tham gia tố tụng, việc giao nộp giấy ủy quyền không lập biên bản giao nhận chứng cứ có lẽ là tập quán ở Tòa án cấp sơ thẩm vì người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng không được lập biên bản giao nhận giấy ủy quyền. Khoản tiền thanh toán đến tháng 9/2019, bà T thanh toán số tiền 3.500.000.000 đồng. Văn bản ngày 22/5/2019 còn nợ 900.000.000 đồng, bà T vắng mặt nên không làm rõ được, là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Thỏa thuận chuyển nhượng là vô hiệu, thì hai bên hoàn trả nhau những gì đã nhận mà không phải tính lãi, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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: Đối với kháng cáo của bà X về việc Tòa án vi phạm thủ tục tố tụng về tổng đạt văn bản tố tụng. Nhận thấy, ngày 28/2/2022, Tòa án cấp sơ thẩm hoãn phiên tòa do vắng mặt bị đơn, tại phiên tòa ngày 15/3/2022 bà X có mặt, nên kháng cáo cho rằng vi phạm thủ tục tố tụng là không có căn cứ. Về đánh giá chứng cứ không phù hợp: nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 702, thời điểm chuyển nhượng thì đất đang thế chấp tại ngân hàng nên yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xử lý hợp đồng vô hiệu theo biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020, lỗi là do hai bên, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 3.800.000.000 đồng và tiền lãi suất theo thỏa thuận ngày 10/01/2020, là phù hợp. Tuy nhiên, về chi phí tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng là chưa đúng. Đề nghị sửa án chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, nguyên đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng.

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:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[1.2] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về tổng đạt văn bản tố tụng, không tổng đạt văn bản tố tụng cho nguyên đơn.

Xét, ngày 03/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý vụ án số 384/TB-TLVA theo yêu cầu khởi kiện của bà X về việc buộc bị đơn ông L, bà T trả bà X 3.800.000.000 đồng tiền gốc bà T bán đất đã nhận của bà X và tiền lãi của số tiền này với mức lãi suất 12%/năm từ ngày nhận tiền của bà X đến khi vụ án được xét xử. Đến ngày 16/7/2021, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý số 12/TB-TL thụ lý yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà X về việc buộc bị đơn ông L, bà T thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông L, bà T được công chứng tại Văn phòng Công chứng M, số công chứng 006068, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018. Trường hợp hợp đồng không thể thực hiện được và ông L, bà T không thể bàn giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất cho bà X thì ông L, bà T hoàn trả lại cho bà X 800.000.000 đồng tiền gốc bà T bán đất đã nhận của bà X và tiền lãi của số tiền này với mức lãi suất 12%/năm từ ngày nhận tiền của bà X đến khi vụ án được xét xử. Ngày 16/7/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt Thông báo thụ lý số 12/TB-TLVA nêu trên cho bà X (bút lục số 79). Đối với Thông báo thụ lý số 384/TB-TLVA ngày 03/11/2020, hồ sơ không thể hiện đã tổng đạt cho bà X.

Ngày 25/01/2021, bà X có đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Ngày 30/3/2021, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp, nguyên đơn bà X có mặt (bút lục số 106 – 112), hồ sơ không thể hiện đã tổng đạt cho bà X các quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá.

Ngày 26/11/2021, bà X có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải (bút lục số 41). Tại các phiên họp về kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/01/2022 và ngày 11/02/2022, bà X đều có mặt (bút lục số 322, 331 – 333), hồ sơ không thể hiện đã tổng đạt các thông báo về kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho bà X.

Ngày 11/02/2022, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-DS vào ngày 28/02/2022; bà X đã được tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia phiên tòa số 241/TT-TA ngày 11/02/2022 để tham gia phiên tòa ngày 28/02/2022 (bút lục số 344). Phiên tòa ngày 28/02/2022 bị hoãn do vắng mặt bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2022/QĐST-DS ngày 28/02/2022, vụ án được đưa ra xét xử lại vào ngày 15/3/2022; bà X đã được tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa số 276/TT-TA ngày 28/02/2022 để tham gia phiên tòa ngày 15/3/2022 (bút lục số 358).

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có tổng đạt thông báo thụ lý vụ án bổ sung, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập tham gia phiên tòa, không tổng đạt các văn bản tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ,

đo đạc, định giá là có vi phạm về tổng đạt văn bản tố tụng cho nguyên đơn bà X, nhưng tại các buổi về xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, bà X đều có mặt tham gia và không có khiếu nại về hành vi của Thẩm phán hay Thư ký. Mặc dù có vi phạm nhưng vi phạm này không làm thay đổi bản chất vụ việc.

[1.3] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, ngày 24/5/2021, bà X đã có giấy ủy quyền cho bà Nguyệt đại diện tham gia tố tụng, nguyên đơn đã nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không được triệu tập tham gia tố tụng. Xét, hồ sơ không thể hiện, nguyên đơn đã giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp sơ thẩm (bằng đường bưu chính hay giao nộp trực tiếp cho Tòa án), nên không có cơ sở xác định ngày 24/5/2021, nguyên đơn đã giao nộp giấy ủy quyền nêu trên cho Tòa án cấp sơ thẩm. Tại cấp phúc thẩm ngày 04/8/2022, bà X giao nộp giấy ủy quyền ngày 24/5/2021 cho Tòa án. Do đó, chỉ có cơ sở xác định việc ủy quyền từ thời điểm bà X giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp phúc thẩm.

[1.4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng, bị đơn có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản vì đất đã thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn, đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra xử lý. Tuy nhiên, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện mà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Do đó, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1.5] Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng, bị đơn không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án; tháng 6/2021, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, thời điểm này bị đơn đã chuyển đến địa chỉ khác nên được xem là khởi kiện lần đầu; tháng 4/2022, bị đơn có giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tham gia tố tụng.

Theo các hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018, ngày 27/4/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018, hợp đồng hủy bỏ hợp đồng ngày 12/10/2018, bản cam kết ngày 22/5/2019, văn bản thỏa thuận ngày 18/9/2019, biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020 (bút lục số 09 – 21, 338, 278 – 287), đều thể hiện bị đơn ông L, bà T có địa chỉ thường trú tại tổ 8, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Biên bản xác minh ngày 05/11/2020 tại Công an xã L (bút lục số 28) thể hiện: bà T, ông L cùng đăng ký thường trú tại địa chỉ nêu trên, hiện tại bà T, ông L vẫn đang sinh sống ổn định tại địa phương. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng gồm thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định định giá, thông báo phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, các giấy triệu tập tham gia vụ án cho bị đơn bà T, ông L tại địa chỉ trên do bị đơn không có ở nhà tại thời điểm Tòa án tổng đạt, không có người thân nhận thay văn bản là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 177, Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 22/7/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trường cung cấp địa chỉ hiện nay của bị đơn bà T, ông L tại ấp Long Hưng, xã Long Nguyên, huyện B, tỉnh Bình Dương (chuyển đến địa chỉ này từ ngày 21/5/2021 đến tháng

01/2022). Theo quy định tại khoản 3 Điều 70, khoản 3 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ cung cấp đầy đủ, chính xác địa chỉ nơi cư trú của mình, trong quá trình giải quyết vụ án nếu có thay đổi địa chỉ nơi cư trú thì phải thông báo kịp thời cho đương sự khác và Tòa án. Trường hợp không thông báo cho Tòa án biết về việc thay đổi địa chỉ nơi cư trú và địa chỉ nơi cư trú mới thì Tòa án thực hiện theo quy định tại Điều 179 và Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bị đơn không thực hiện việc cung cấp thay đổi địa chỉ mới cho Tòa án. Đồng thời, tại giấy ủy quyền ngày 14/02/2022, được công chứng tại Văn phòng Công chứng L, bị đơn bà T, ông L ủy quyền cho ông Trường đại diện tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất theo Thông báo thụ lý số 12/TB-TL ngày 16/7/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm. Trong giấy ủy quyền này, bà T, ông L ghi địa chỉ cư trú tại tổ 8, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương. Như vậy, văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm được niêm yết tại địa chỉ tổ 8, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có căn cứ xác định bị đơn đã nhận được.

Bị đơn cho rằng, bị đơn có giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tham gia tố tụng. Xét, hồ sơ vụ án không thể hiện, bị đơn đã giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp sơ thẩm (bằng đường bưu chính hay giao nộp trực tiếp cho Tòa án), nên không có cơ sở xác định trong tháng 4/2022, bị đơn đã giao nộp giấy ủy quyền nêu trên cho Tòa án cấp sơ thẩm và vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vào ngày 15/3/2022. Tại cấp phúc thẩm ngày 22/7/2022, ông Trường giao nộp giấy ủy quyền ngày 14/02/2022 của bà T, ông L cho Tòa án. Do đó, chỉ có cơ sở xác định việc ủy quyền từ thời điểm ông Trường giao nộp giấy ủy quyền cho Tòa án cấp phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguyên đơn bà X, bị đơn bà T, ông L có ký kết giấy biên nhận đặt cọc ngày 22/3/2018; hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 27/4/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông L, bà T, công chứng số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 tại Văn phòng Công chứng M; Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 011668, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018 tại Văn phòng Công chứng M; Hợp đồng đặt cọc đối với toàn bộ thửa đất số 702, tờ bản đồ 24, công chứng số 011669, quyền số: 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018 tại Văn phòng Công chứng M; bản cam kết ngày 22/5/2019; biên bản thỏa thuận ngày 18/9/2019; biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020; phiếu thu các ngày 22/3/2018, 27/4/2018, 18/9/2019.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trường có yêu cầu giám định chữ ký tên của ông L, bà T trong hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2018, giấy cam kết ngày 22/5/2019, biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020, vì theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2018 số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 đồng, còn giấy ngày 22/5/2019, bị đơn chỉ còn nợ 900.000.000 đồng nên không thể có việc ngày 10/01/2020 còn nợ số

tiền 3.800.000.000 đồng; còn các hợp đồng, biên bản thỏa thuận còn lại nêu trên không yêu cầu giám định vì đã được công chứng.

Tại giấy biên nhận đặt cọc ngày 22/3/2018, bà T với bà X thỏa thuận bà T chuyển nhượng cho bà X thửa đất số 700, tờ bản đồ số 24 theo GCNQSDĐ số CK 716276 cấp ngày 15/9/2017 đứng tên bà Phan Ngọc T với giá 4.200.000.000 đồng; bà X đã giao cho bà T 300.000.000 đồng tiền cọc.

Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 27/4/2018, ông L, bà T với bà X thỏa thuận chuyển nhượng nhà 01 trệt + 02 lầu tại chợ D, giá 8.400.000.000 đồng; bà X đặt cọc cho ông L, bà T 3.200.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.200.000.000 đồng hẹn 20 ngày sau thanh toán đủ. Đồng thời cùng ngày, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L, bà T chuyển nhượng cho bà X thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24 theo GCNQSDĐ số CK 716274 cấp ngày 15/9/2017 với giá 50.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 tại Văn phòng Công chứng M. Bà X đã giao cho bà T 3.200.000.000 đồng tiền cọc.

Ngày 12/10/2018, ông L, bà T với bà X thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2018 công chứng số 006068, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2018 tại Văn phòng Công chứng M. Hợp đồng được công chứng số 011668, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018 tại Văn phòng Công chứng M. Đồng thời cùng ngày, hai bên ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24 theo GCNQSDĐ số CK 716274 cấp ngày 15/9/2017 với giá 4.400.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 3.400.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng số 011669, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018 tại Văn phòng Công chứng M.

Ngày 22/5/2019, bà T với bà X lập bản cam kết thỏa thuận: tổng số tiền thuê nhà là 100.000.000 đồng sẽ hoàn trả lại cho bà X; hẹn 90 ngày sau kể từ ngày 22/5/2019 sẽ ra công chứng chuyển nhượng cho bà X căn nhà trên thửa số 702, diện tích 138,4m²; 30 ngày sau kể từ khi ra công chứng sẽ ra sổ hồng cho bà X; bà X sẽ giao nhà cho bà T quản lý cho thuê dùm và hàng tháng bà X thu về số tiền 14.000.000 đồng; nếu ba tháng sau, hồ sơ không ký được, bà T sẽ trả lại tiền đã giao cho bà T là 3.200.000.000 đồng, đồng thời tính lãi trả lãi theo lãi suất 10%/tháng của số tiền bà X đã giao; tổng số tiền bà X còn nợ bà T là 900.000.000 đồng.

Ngày 18/9/2019, ông L, bà T với bà X lập biên bản thỏa thuận: từ ngày 22/3/2018 đến ngày 22/5/2019, về tiền cọc và tiền thanh toán ông L, bà T đã nhận của bà X số tiền 3.800.000.000 đồng, nhưng đến nay ông L, bà T chưa thực hiện theo đúng cam kết và bà X chưa nhận được GCNQSDĐ đối với diện tích ông L, bà T chuyển nhượng, đây hoàn toàn là lỗi thuộc về bên ông L, bà T; nay hai bên đồng ý thỏa thuận hủy bỏ các loại giấy tờ gồm: giấy biên nhận đặt cọc ngày 22/3/2018, hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2018, hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/4/2018, hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2018, bản cam kết ngày 22/5/2019 và ông L, bà T hoàn trả lại cho bà X số tiền đã nhận là 3.800.000.000 đồng trong thời

hạn 30 ngày, kể từ ngày ký bản thỏa thuận này nhận đặt cọc ngày 22/3/2018; nếu quá thời hạn thỏa thuận mà ông L, bà T không thực hiện, thì ngoài việc phải hoàn trả số tiền 3.800.000.000 đồng còn bị phạt số tiền 3.800.000.000 đồng.

Ngày 10/01/2020, ông L, bà T với bà X tiếp tục lập biên bản thỏa thuận: chậm nhất đến ngày 29/6/2020, ông L, bà T sẽ phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo GCNQSDĐ số CK 716274 cấp ngày 15/9/2017 cho bà X, nếu sau thời gian trên bà X không nhận được GCNQSDĐ đứng tên của mình thì có quyền khởi kiện ra cơ quan Tòa án yêu cầu ông L, bà T thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng và yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định pháp luật; trong thời gian từ nay đến ngày 29/6/2020, hàng tháng ông L, bà T sẽ phải trả cho bà X tiền lãi là 01%/tháng/tổng số tiền đã nhận, thời hạn thanh toán lãi là ngày cuối cùng của tháng.

Như vậy, ngày 18/9/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn đã có văn bản thỏa thuận hủy bỏ toàn bộ các giao dịch ký kết giữa các bên, các bên đã thỏa thuận về số tiền bị đơn đã nhận là 3.800.000.000 đồng. Việc ký kết văn bản thỏa thuận hủy bỏ này là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên sau đó, bị đơn ông L, bà T không hoàn trả cho bà X số tiền đã nhận và cũng không thanh toán số tiền phạt theo nội dung đã thỏa thuận. Đến ngày 10/01/2020, các bên tiếp tục ký biên bản thỏa thuận, về số tiền vẫn thống nhất số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 3.800.000.000 đồng. Đây là văn bản thỏa thuận có mốc thời gian sau cùng ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn và chưa có văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản này. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận, trong số tiền 3.800.000.000 đồng nguyên đơn đã giao cho bị đơn có 3.500.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất, còn lại 300.000.000 đồng là tiền bị đơn thiếu nguyên đơn tiền cho thuê nhà cho nguyên đơn nên tính vào tiền chuyển nhượng. Người đại diện của bị đơn chỉ thừa nhận có nhận của nguyên đơn số tiền 3.500.000.000 đồng, số tiền còn lại không có nhận nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Theo thỏa thuận tại ngày 18/9/2019 đến thỏa thuận ngày 10/01/2020 đều thể hiện số tiền bị đơn phải hoàn trả là 3.800.000.000 đồng và theo thỏa thuận ngày 18/9/2019, trong thời hạn 30 ngày, bị đơn phải trả số tiền 3.800.000.000 đồng nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trường có yêu cầu giám định chữ ký tên của ông L, bà T trong giấy ngày 22/5/2019, hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2018, ngày 10/01/2020, để xác định số tiền giao nhận giữa các bên, còn các hợp đồng khác không yêu cầu giám định vì đã được công chứng theo quy định là không cần thiết.

[2.2] Bà X kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 702 theo thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020, trường hợp không thực hiện được hợp đồng thì bị đơn trả lại cho bà X số tiền đã nhận 3.800.000.000 đồng và tiền lãi tính trên tiền gốc 3.500.000.000 đồng với mức lãi suất 01%/tháng, tạm tính từ ngày 12/10/2018 đến ngày 31/7/2022 với số tiền 1.554.000.000 đồng (làm tròn số).

Theo mảnh trích đo địa chính ngày 14/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng

ký đất đai thị xã B, biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản ngày 30/3/2021 thể hiện: nhà đất tranh chấp tại thửa đất số 702, trị giá 1.477.588.000 đồng.

Xét, theo biên bản xác minh ngày 25/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng Thương mại cổ phần P cung cấp, thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, tại xã A, thị xã B đã và đang được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông Lê Văn L, bà Phan Ngọc T tại Hợp đồng tín dụng số 17234/17MN/HĐTD ngày 22/11/2017 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14748/17MN/HĐBĐ ngày 22/11/2017, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B theo đơn đăng ký số 10922 ngày 22/11/2017). Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được Ngân hàng Thương mại Cổ phần P nhận làm tài sản bảo đảm để bảo đảm cho khoản vay của ông L, bà T. Như vậy, phần đất tranh chấp đã và đang được thế chấp hợp pháp để bảo đảm cho một nghĩa vụ dân sự khác từ ngày 22/11/2017. Do đó, giao dịch chuyển nhượng giữa bà X với ông L, bà T đối với thửa đất số 702 nêu trên là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, theo mảnh trích đo địa chính ngày 14/10/2021, thực tế căn nhà có trên đất nằm trên bốn thửa đất 698, 700, 701, 702, nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Do đó, thỏa thuận giữa các bên đối với thửa đất số 702 nêu trên là vô hiệu. Tuy nhiên, trước ngày 10/01/2020, các bên đã có biên bản thỏa thuận hủy bỏ tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất 700, 702. Riêng đối với thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 702 theo biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020 chưa có văn bản hủy bỏ, nhưng giao dịch vô hiệu theo phân tích trên, nên nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, ông L, bà T có có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà X số tiền chuyển nhượng đã nhận 3.800.000.000 đồng là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu thì bên chuyển nhượng là ông L, bà T và bên nhận chuyển nhượng là bà X có lỗi ngang nhau, nên không bên nào phải có nghĩa vụ bồi thường cho bên nào. Bà X kháng cáo yêu cầu tính tiền lãi suất do hợp đồng không thực hiện theo thỏa thuận ngày 10/01/2020, tính từ ngày giao tiền. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà X không yêu cầu bồi thường thiệt hại mà yêu cầu tính lãi từ ngày 12/10/2018 cho đến nay trên số tiền 3.500.000.000 đồng với mức 01%/tháng, từ ngày 12/10/2018 cho đến khi xét xử với số tiền 1.554.000.000 đồng (làm tròn số). Tòa án cấp sơ thẩm, xem xét tính lãi theo biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020 với số tiền 3.800.000.000 đồng x 01%/tháng x 02 năm 02 tháng 05 ngày = 994.333.333 đồng, là phù hợp. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về tính tiền lãi suất.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.607.949 đồng (hai triệu, sáu trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm bốn mươi chín đồng), là chưa phù hợp, trường hợp này, nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên phải chịu một phần chi phí tố tụng là 1.303.975 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.303.975 đồng.

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

Từ những phân tích trên, không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, 319, 320, 357, 407, 422, 427 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Đoàn Thị X.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 15/3/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, cụ thể:

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X đối với bị đơn bà Phan Ngọc T và ông Lê Văn L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên “biên bản thỏa thuận ngày 10/01/2020”, giữa bà Phan Ngọc T, ông Lê Văn L và bà Đoàn Thị X đối với thửa đất số 702, tờ bản đồ số 24, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T thanh toán số tiền gốc đã nhận và tiền lãi suất.

Buộc ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Xim số tiền 3.800.000.000 đồng (ba tỷ tám trăm triệu đồng) và tiền lãi 994.333.333 đồng, tổng cộng 4.794.333.333 đồng (bốn tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị X về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T thanh toán số tiền lãi

763.333.333 đồng (bảy trăm sáu mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đoàn Thị X phải chịu 34.833.333 đồng (ba mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi ba đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0048366 ngày 03/11/2020 và số AA/2016/0057196 ngày 16/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà Đoàn Thị X còn phải chịu số tiền 34.233.333 đồng (ba mươi bốn triệu hai trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Bị đơn bà Phan Ngọc T và ông Lê Văn L phải chịu số tiền 112.794.333 đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm chín mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

1.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền 2.607.949 đồng (hai triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng).

Nguyên đơn bà Đoàn Thị X phải chịu số tiền 1.303.975 đồng (một triệu ba trăm lẻ ba nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng); bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T phải chịu số tiền 1.303.975 đồng (một triệu ba trăm lẻ ba nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng). Nguyên đơn bà Đoàn Thị X đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, bị đơn ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.303.975 đồng (một triệu ba trăm lẻ ba nghìn chín trăm bảy mươi lăm đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Đoàn Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0005011 ngày 25/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã 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 thị xã B;
- TAND thị xã 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