

Bản án số: 118/2021/DS-PT  
Ngày 29-4-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Tấn.

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Công Lực

Ông Nguyễn Đức Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lý Đạo Phú Quý - 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.

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 303/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 24/2021/QĐ-PT ngày 19/01/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 74/2021/QĐ-PT ngày 08/02/2021; Thông Báo mở lại phiên tòa số 10/2021/TB-TA ngày 25/02/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 154/2021/QĐ-PT ngày 29/3/2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông L.V.T, sinh năm 1963; thường trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông L.S.B, sinh năm 1957; địa chỉ: Thành phố Đ Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 30/6/2020). Ông L.S.B Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông N.N.Đ, sinh năm 1942; thường trú: Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông T.M.Q, sinh năm 1958; địa chỉ: Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền số

công chứng 001582.2019 quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/3/2019). Ông T.M.Q vắng mặt.

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

3.1. Công ty N; địa chỉ trụ sở: 809/9 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông T.Đ.L, sinh năm 1959; Địa chỉ: Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2019). Ông T.Đ.L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Đ.T.V, sinh năm 1984; địa chỉ: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đ.T.V vắng mặt.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Ông B.Q.N, sinh năm 1988; địa chỉ: Huyện C, tỉnh Đồng Nai. Ông B.Q.N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.2. Ông T.Q, sinh năm 1984; địa chỉ: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T.Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.3. Bà N.N.B, sinh năm 1980; địa chỉ: Thành phố A, tỉnh Bình Dương. Bà N.N.B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.4. Bà N.L.A, sinh năm 1973; địa chỉ: Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N.L.A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4.5. Ông T.M.Q, sinh năm 1958; Địa chỉ: Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T.M.Q vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông L.V.T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 11 năm 2018, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông L.V.T và ông N.N.Đ ký hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng, hứa bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất (gọi tắt hợp đồng) ngày 15/4/2018 với thỏa thuận ông N.N.Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông L.V.T 07 quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa số 37, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 751726, do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2006 và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150942/SHCT do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/10/2003;

2. Quyền sử dụng đất tại thửa số 237, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 183352 do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2005 và tài sản gắn liền trên đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150329/CNSH-UB do Sở Xây dựng tỉnh Bình

Dương cấp ngày 04/10/2005;

3. Quyền sử dụng đất tại thửa số 217c, 217b, 217d, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 196513 do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp tháng 11/2008 và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 150316/CNSH-UB do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/8/2006;

4. Quyền sử dụng đất tại thửa số 217E, 217F, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T043073, do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/02/2002;

5. Quyền sử dụng đất tại thửa số 217H, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T043076, do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/02/2002;

6. Quyền sử dụng đất tại thửa số 210, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 198881 do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/02/2001;

7. Quyền sử dụng đất tại thửa số 1909, tờ bản đồ số 4DH.1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BB 912946, do UBND huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/9/2010.

Tất cả các thửa đất đều tọa lạc huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương.

Đối với các tài sản trên đất được hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng bao gồm 03 công trình cụ thể là: 01 nhà hàng (1 trệt, 1 lầu, phía bên tay phải từ ngoài cổng của Khách sạn T đi vào); 01 khách sạn (1 trệt, 2 lầu, phía bên tay trái từ ngoài cổng của Khách sạn T đi vào); khu karaoke, massage (1 trệt, 2 lầu phía sau tiếp nối với công trình khách sạn). Còn lại các công trình như nhà chòi, hang động, khu nhà kho phía cổng sau, hồ bơi... hai bên cũng thỏa thuận chuyển nhượng nhưng đó chỉ là những công trình phụ không phải xây kiên cố, còn các tài sản là vật dụng sinh hoạt như ti vi, tủ lạnh, giường nệm của khách sạn, cây kiểng... ông L.V.T không nhận chuyển nhượng.

Giá trị hợp đồng là 61 tỷ đồng, số tiền này được thanh toán thành 4 đợt: đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng ông L.V.T đặt cọc cho ông N.N.Đ 100.000.000 đồng, đợt 2 vào ngày 16/4/2018 ông L.V.T nộp vào Ngân hàng B số tiền 3 tỷ đồng, đợt 3 chậm nhất 23/4/2018 ông L.V.T thanh toán cho ông N.N.Đ số tiền 38 tỷ đồng; đợt 4 là tối đa 180 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 3 ông L.V.T sẽ giao cho ông N.N.Đ số tiền còn lại 19 tỷ 900 triệu đồng. Đến ngày 19 và 20/4/2018 ông L.V.T và ông N.N.Đ ký 02 phụ lục hợp đồng để điều chỉnh về thời gian thanh toán như sau: đợt 1 ngày 15/4/2018, ông L.V.T đã đặt cọc cho ông N.N.Đ số tiền 100.000.000 đồng, đợt 2 vào ngày 17 và ngày 18/4/2018 ông L.V.T chuyển vào tài khoản chung ông L.V.T và ông N.N.Đ số tiền 3 tỷ đồng, đợt 3 vào 23/4/2018 ông L.V.T nộp số tiền 2 tỷ đồng vào tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ; đợt 4 vào ngày 05/5/2018 ông L.V.T nộp tiếp số tiền

25 tỷ đồng vào tài khoản chung của ông N.N.Đ và ông L.V.T; đợt 5 ông L.V.T chuyển tiền vào tài khoản của ông N.N.Đ hoặc treo vào tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ là 11 tỷ đồng, đồng thời ông L.V.T thanh toán cho ông N.N.Đ 900 triệu đồng để nhận lại 01 tài sản; đợt 6: tối đa 180 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 5 ông L.V.T sẽ giao cho ông N.N.Đ số tiền còn lại 19 tỷ đồng, các nội dung khác không thay đổi. Thực hiện hợp đồng ngày 25/4/2018 ông L.V.T chuyển tiền vào tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ 5 tỷ đồng để Ngân hàng có cơ sở giảm lãi cho ông N.N.Đ từ 35.000.000.000 đồng xuống còn 30.000.000.000 đồng.

Ngày 04/5/2018, ông L.V.T phát hiện ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri T751726 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/6/2003 cho ông N.N.Đ và vợ ông N.N.Đ có diện tích 1.133m<sup>2</sup> là đất thuê của Nhà nước chưa chuyển mục đích sử dụng nên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Ngày 05/5/2018, ông L.V.T gặp ông N.N.Đ nói chuyện, ông N.N.Đ làm đơn gửi Cục Thi hành án tỉnh Bình Dương xin gia hạn thời gian cưỡng chế là 20 ngày (tức đến ngày 25/5/2018) để ông N.N.Đ thực hiện thủ tục chuyển mục đích đối với thửa đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri T751726 và đã được Cục Thi hành án tỉnh Bình Dương đồng ý. Trong thời gian gia hạn ông N.N.Đ có tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích và nhận di sản thừa kế, còn việc ông N.N.Đ làm như thế nào ông L.V.T không hỏi.

Ngày 25/5/2018, bà Đ.T.V (là người chung sống cùng ông N.N.Đ) nói với ông L.V.T, số tiền 5.000.000.000 đồng chuyển vào tài khoản chung của 2 người đã được Ngân hàng giảm lãi, giảm phạt và cũng đã chứng minh được tài chính cho Ngân hàng, nay ông N.N.Đ đang cần tiền để đóng lãi cho ông Giang (là người đang nhận thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri BB912946 với diện tích đất 250,1m<sup>2</sup>, ông N.N.Đ thế chấp số tiền này để vay 900.000.000 đồng) và để làm thủ tục chuyển mục đích đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri T751726 nên đề nghị ông L.V.T rút hết số tiền 5.000.000.000 đồng ra để cho ông N.N.Đ vay 300.000.000 đồng, còn ông L.V.T nhận về 4.000.000.000 đồng tỷ đồng.

Để làm thủ tục rút tiền, ba Đ.T.V lập 01 Biên bản thanh lý hợp đồng, đến 16 giờ 20 phút ngày 25/5/2018, ba Đ.T.V với ông N.N.Đ cùng ông L.V.T đến Ngân hàng để làm thủ tục rút số tiền 5.000.000.000 đồng. Tại đây, ông L.V.T và ba Đ.T.V đến đứng ở quầy giao dịch còn ông N.N.Đ ngồi ở dãy ghế chờ, ba Đ.T.V đưa cho ông L.V.T xem biên bản thanh lý, ông L.V.T không đồng ý với nội dung trong đó nên yêu cầu ba Đ.T.V chỉnh sửa lại Biên bản, ba Đ.T.V đã ghi thêm nội dung vào phần dưới của biên bản, ông L.V.T đọc lại, đồng ý ký Biên bản rồi hai bên tiến hành rút tiền từ tài khoản chung ra. Tại thời điểm ký biên bản thanh lý hợp đồng do tin tưởng đây là biên bản giả cách theo như thông tin ba Đ.T.V đã trao đổi với ông L.V.T và thấy biên bản có nội dung rất sơ sài không đề cập đến ngày tháng năm của Hợp đồng và phụ lục Hợp đồng nên ông L.V.T đồng ý ký, ông N.N.Đ không ký và ba Đ.T.V giữ cả 2 tờ biên bản này. Sau khi làm thủ tục rút tiền, ông L.V.T đã chuyển cho ông N.N.Đ 300.000.000 đồng vào tài khoản của bà Đ.T.V theo đề nghị của ông N.N.Đ.

Ngày 28/5/2018, nhân viên Văn phòng Công chứng T.T.V là bà N.N.B báo tin cho ông L.V.T rằng ông N.N.Đ làm thủ tục chuyển nhượng Khách sạn T cho người khác và có xuất trình biên bản thanh lý hợp đồng có chữ ký của ông L.V.T mà không có chữ ký của ông N.N.Đ trong hồ sơ công chứng.

Vì vậy, ông L.V.T khởi kiện, yêu cầu:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2018 và phụ lục hợp đồng ký ngày 19, 20/4/2018 giữa ông N.N.Đ với ông L.V.T do bị ông N.N.Đ lừa dối.
2. Tuyên vô hiệu Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 25/5/2018 do bị lừa dối và người tham gia lập biên bản thanh lý hợp đồng này không phải là ông N.N.Đ mà là bà Đ.T.V.
3. Buộc ông N.N.Đ hoàn trả cho ông L.V.T số tiền 400.000.000 đồng (gồm 100.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng nhờ ba Đ.T.V nhận hộ).
4. Bồi thường thiệt hại kinh tế đối với một phần giá trị Hợp đồng hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2018 và phụ lục hợp đồng ký ngày 20/4/2018 giữa ông N.N.Đ với ông L.V.T với số tiền 4.040.000.000 đồng (bốn tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng).
5. Yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối đối với hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng ký ngày 15/4/2018 và phụ lục hợp đồng ký ngày 19/4/2019 giữa ông N.N.Đ với ông L.V.T.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/6/2020 và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ông L.V.T giữ nguyên yêu cầu thay đổi trong đơn đề ngày 09/6/2020 cụ thể:

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ký ngày 15/4/2018 và phụ lục hợp đồng ký ngày 19, 20/4/2018 giữa ông N.N.Đ với ông L.V.T do bị ông N.N.Đ lừa dối.
2. Tuyên vô hiệu Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 25/5/2018 do bị lừa dối và người tham gia lập biên bản thanh lý hợp đồng này không phải là ông N.N.Đ mà là bà Đ.T.V.
3. Buộc ông N.N.Đ hoàn trả lại cho ông số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc.
4. Buộc bà Đ.T.V (sinh năm 1984; địa chỉ: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh) liên đới cùng ông N.N.Đ trả lại cho ông số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà bà Đ.T.V đã trực tiếp nhận của ông tại thời điểm thanh lý hợp đồng ngày 25/5/2018.
5. Tuyên ông N.N.Đ bồi thường cho ông gấp đôi số tiền cọc ông đã chi ra với tổng số tiền là 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng do ông N.N.Đ không tiến hành thủ tục bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho ông theo hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ký ngày 15/4/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 19/4/2018 và 20/4/2018.

Như vậy, ông N.N.Đ phải trả cho ông số tiền 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, ông N.N.Đ và ba Đ.T.V liên đới trả cho ông số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng.

*- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông N.N.Đ và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông T.M.Q trình bày:*

Thông nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng, hứa bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất (gọi tắt hợp đồng) ngày 15/4/2018, các phụ lục hợp đồng giữa ông N.N.Đ với ông L.V.T, thống nhất với việc chuyển tiền vào tài khoản chung của hai người tại Ngân hàng B. Tuy nhiên, ông không thống nhất về việc ông N.N.Đ đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 15/4/2018 và 300.000.000 đồng tiền vay vào ngày 25/5/2018.

Theo ông, việc ông L.V.T đưa cho ba Đ.T.V 100.000.000 đồng không phải là tiền cọc mà là tiền môi giới ông L.V.T trả cho ba Đ.T.V. Những ngày tiếp theo đó, ông L.V.T không lo kịp tiền thanh toán cho ông N.N.Đ theo như thỏa thuận trong hợp đồng ký ngày 15/4/2018, nên ông L.V.T nhờ ba Đ.T.V thuyết phục ông N.N.Đ ký phụ lục hợp đồng ngày 19, 20/4/2018 để gia hạn thời gian thanh toán cho ông L.V.T. Sau khi nghe ba Đ.T.V thuyết phục ngày 19 và 20/4/2018 ông N.N.Đ đồng ý ký phụ lục hợp đồng.

Theo nội dung của phụ lục hợp đồng ký ngày 20/4/2018, thì ngày 5/5/2018 ông L.V.T phải chuyển tiếp vào tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ số tiền 25.000.000.000 đồng, nhưng đến ngày 05/5/2018, ông L.V.T báo cho ông N.N.Đ biết là ông L.V.T không đủ tiền để thanh toán như đã thỏa thuận. Chính vì không có tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ngày 25/5/2018, ông L.V.T yêu cầu ông N.N.Đ ký Biên bản thanh lý hợp đồng, để cho ông L.V.T nhận lại số tiền 5.000.000.000 đồng, ông N.N.Đ không đồng ý nên ông L.V.T điện thoại cho chị Vân và hứa cho chị Vân số tiền 300.000.000 đồng nếu chị Vân thuyết phục và đưa được ông N.N.Đ đến Ngân hàng ký biên bản thanh lý hợp đồng. Sau đó ông N.N.Đ đến Ngân hàng, tại Ngân hàng B ông L.V.T hứa sẽ có người bạn của ông L.V.T giải chấp cho ông N.N.Đ để ông N.N.Đ lấy tài sản ra, chính vì thế ông N.N.Đ mới đồng ý ký biên bản thanh lý cho ông L.V.T rút 5.000.000.000 đồng. Nếu biết ông L.V.T không thực hiện lời hứa thì ông N.N.Đ đã không rút số tiền 5.000.000.000 đồng treo trong tài khoản chung giữa ông L.V.T với ông N.N.Đ, vì rút số tiền đó ra nên ông N.N.Đ bị Cơ quan Thi hành án tỉnh Bình Dương cưỡng chế 03 quyền sử dụng đất giao cho Ngân hàng thu hồi nợ.

Nay ông L.V.T khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng, phụ lục hợp đồng; tuyên vô hiệu biên bản thanh lý hợp đồng; buộc ông N.N.Đ trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc; buộc ông N.N.Đ liên đới cùng ba Đ.T.V trả lại số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông N.N.Đ không nhận bất cứ số tiền nào từ ông L.V.T và ông N.N.Đ cũng không phải là người gây ra thiệt hại cho ông L.V.T.

- *Tại bản tự khai ngày 15/01/2018 và quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ.T.V trình bày:*

Thông nhất với toàn bộ lời khai của ông T.M.Q (người đại diện hợp pháp cho ông N.N.Đ) và bà bổ sung thêm việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do lỗi của ông L.V.T. Sau khi ký hợp đồng ông L.V.T chỉ thực hiện thanh toán đúng hạn đối với đợt hai, đợt ba. Những ngày tiếp theo sau khi thanh toán đợt ba ông L.V.T có thông báo cho bà biết chưa lo được tiền và nhờ bà giới thiệu Ngân hàng để làm thủ tục vay tiền. Bà giới thiệu Ngân hàng C tại Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L.V.T nhưng Ngân hàng từ chối không cho ông L.V.T vay vì ông L.V.T không có khả năng trả lãi.

Chiều ngày 25/5/2018, ông L.V.T điện thoại cho bà nói không có khả năng thực hiện việc nhận chuyển nhượng nên đã nhờ bà thuyết phục ông N.N.Đ xin lại số tiền 5 tỷ đã nộp vào tài khoản chung của hai người để trả nợ cho khoản vay nặng lãi, nếu không thì bà N.L.A sẽ mất nhà và ông L.V.T hứa sẽ cho bà 150.000.000 đồng. Do lúc đó đã là chiều thứ 6 nên bà hẹn lại ông L.V.T đến đến thứ hai nhưng ông L.V.T liên tục điện thoại đe dọa và hứa cho bà 300.000.000 đồng nếu bà thuyết phục và chở ông N.N.Đ đến Ngân hàng. Bà có nói với ông L.V.T nếu rút 5.000.000.000 đồng ra thì ông N.N.Đ sẽ bị cưỡng chế thi hành án đối với 03 quyền sử dụng đất, ông L.V.T hứa sẽ giới thiệu bạn giải chấp cho ông N.N.Đ. Khi nghe ông L.V.T hứa sẽ giới thiệu bạn giải chấp cho ông N.N.Đ và nghĩ đến sự an nguy của bản thân cùng với việc ông L.V.T nói nếu không trả được khoản tiền vay nặng lãi kia thì bà N.L.A sẽ mất nhà nên bà đã đồng ý thuyết phục ông N.N.Đ.

Lúc 16 giờ 20 phút ngày 25/5/2018, các bên đến tại Ngân hàng TMCP An Bình. Cùng đi với ông N.N.Đ có bà, ông T.Q còn phía ông L.V.T thì có bà N.L.A. Tại đây, ông L.V.T đưa cho bà hai tờ giấy có tựa biên bản thanh lý hợp đồng và hai biên bản này có nội dung giống nhau. Sau khi đọc nội dung bà thấy trong biên bản ghi lỗi hoàn toàn do ông N.N.Đ, bà không đồng ý nên đã ghi thêm nội dung: “chỉnh sửa: Lỗi do khách quan, không phải lỗi bên A, không phải lỗi bên B.

Bên A: N.N.Đ nhận lại 300.000.000 (ba trăm triệu)

Bên B: L.V.T nhận lại 4.700.000.000 (bốn tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Hai bên không thắc mắc, không khiếu nại về sau”.

Sau đó, ông L.V.T chuyển vào tài khoản của bà số tiền 300.000.000 đồng, ông L.V.T nhận 4,7 tỷ đồng và các bên ra về. Bà xác định số tiền 100.000.000 đồng ông L.V.T đưa ngày 15/4/2018 và số tiền 300.000.000 đồng ông L.V.T chuyển vào tài khoản của bà ngày 25/5/2018 là tiền ông L.V.T cho bà do bà đã giới thiệu cho ông L.V.T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của ông N.N.Đ với giá rẻ và thuyết phục ông N.N.Đ ký trả lại cho ông L.V.T số tiền 5.000.000.000 đồng. Bởi, nếu bà không thuyết phục được ông N.N.Đ ra Ngân hàng rút tiền thì bà N.L.A (vợ ông L.V.T) sẽ bị mất nhà. Số tiền này không liên quan đến ông N.N.Đ nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.V.T.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/3/2019, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty N (sau đây gọi tắt là Công ty), ông T.Đ.L trình bày:*

Ngày 13/4/2018, Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông L.V.T. Nội dung của hợp đồng là cùng nhau hợp tác đầu tư toàn diện nhằm kinh doanh dự án bất động sản với 07 lô đất có các quyền sử dụng đất được ghi trong Hợp đồng ký ngày 15/4/2018 giữa ông L.V.T với ông N.N.Đ.

Tổng giá trị tài sản nêu trên là 61.000.000.000 đồng và mỗi bên đóng góp 50%, cụ thể: Đợt 1: Đề chứng minh tài chính với bên chuyển nhượng đất trong vòng 7 ngày kể từ khi bên B đặt cọc cho bên chuyển nhượng đất (dự kiến bên B đặt cọc ngày 15/4/2018) thì bên A phải giao cho bên B số tiền 3 tỷ đồng để bên B ký quỹ tại Ngân hàng B; đợt 2: Trong vòng 7 ngày (kể từ khi bên B nhận số tiền 3 tỷ đồng của bên A) thì bên B có trách nhiệm nộp số tiền 2 tỷ đồng để ký quỹ tại Ngân hàng B; đợt 3: Khi bên B ra công chứng để nhận chuyển nhượng tài sản với ông N.N.Đ thì số tiền còn lại phải thanh toán cho ông N.N.Đ là 55.900.000.000 đồng, số tiền này mỗi bên đóng góp 50%.

Và thỏa thuận về phân chia lợi nhuận: Sau khi bán tài sản nêu trên và trừ tất cả các chi phí phát sinh mỗi bên được hưởng 50% lợi nhuận, nếu lỗ thì hai bên cùng chịu. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về thời gian hợp tác, nghĩa vụ của các bên, phạt vi phạm hợp đồng và phương thức giải quyết tranh chấp. Về phạt vi phạm hợp đồng các bên cũng quy định cụ thể mức phạt là 5% trên giá trị hợp đồng (tương đương số tiền 5% x 61.000.000.000 đồng = 3.050.000.000 đồng).

Sau khi ký kết hợp đồng hợp tác với ông L.V.T, ngày 18/4/2018, Công ty đã chi cho ông L.V.T số tiền mặt 3 tỷ đồng. Sau đó, ông cũng thường xuyên liên lạc với ông L.V.T hỏi thăm tình hình chuyển nhượng giữa ông L.V.T với ông N.N.Đ và nghe ông L.V.T báo lại là chưa thực hiện được hợp đồng với ông N.N.Đ do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N.N.Đ có trục trặc. Đến ngày 26/5/2018, ông L.V.T trả lại cho Công ty số tiền 2.800.000.000 đồng, số tiền 200.000.000 đồng ông L.V.T giữ lại vì ông L.V.T nói số tiền này là tiền đặt cọc cho ông N.N.Đ chưa lấy lại được.

Từ đó đến nay Công ty cũng nhắc nhở ông L.V.T về việc thanh toán số tiền còn lại và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng nhưng ông L.V.T vẫn chưa thanh toán được cho Công ty. Nay ông L.V.T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N.N.Đ, Công ty không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền ông L.V.T còn nợ Công ty và số tiền phạt vi phạm quy định trong hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty với ông L.V.T, Công ty sẽ không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Trường hợp Công ty với ông L.V.T có xảy ra tranh chấp thì sẽ giải quyết thành vụ án khác.

- *Tại bản tự khai ngày 05/3/2019, người làm chứng bà N.L.A trình bày:*  
Bà N.L.A thống nhất với lời khai của ông L.V.T.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/3/2019, người làm chứng ông B.Q.N trình bày:*



Ông B.Q.N làm việc tại Công ty V, qua tìm hiểu anh được biết ông N.N.Đ có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình trên đất tại địa chỉ số thành phố A, tỉnh Bình Dương (khu du lịch Nhà hàng Khách sạn T) nên anh đã môi giới để ông L.V.T và ông N.N.Đ ký kết hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng và hứa bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 15/4/2018. Khi ký hợp đồng tại quán cà phê ở Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh có mặt ông L.V.T, bà N.L.A là bên mua, ông N.N.Đ, ba Đ.T.V là bên bán và anh. Lúc hai bên thỏa thuận thì nội dung chủ yếu là giá chuyển nhượng, phí môi giới, cụ thể ông N.N.Đ đưa ra giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và các công trình xây dựng trên đất là 70.000.000.000 đồng (còn các tài sản là vật dụng dùng cho dịch vụ nhà hàng khách sạn như ti vi, tủ lạnh, máy lạnh, bàn ghế, giường tủ... anh không nghe thỏa thuận còn sau này các bên có thỏa thuận hay không anh không rõ), phí môi giới do ông N.N.Đ chi trả, ngoài ra các bên còn thỏa thuận về tiến độ thanh toán nhưng anh không nghe rõ. Sau khi hai bên thương lượng thống nhất giá chuyển nhượng là 61.000.000.000 đồng, tiến độ thanh toán và phí môi giới do ông L.V.T trả, mức trả là 1% giá trị của hợp đồng nếu hợp đồng được thực hiện thành công thì hai bên tiến hành ký hợp đồng. Hợp đồng này do ông L.V.T soạn thảo sẵn mang theo và đưa cho ông N.N.Đ ký. Anh không đọc hợp đồng nên không rõ nội dung của hợp đồng như thế nào. Lúc ký xong hợp đồng bà N.L.A (là người đi cùng ông L.V.T) đưa số tiền 100.000.000 đồng để ông L.V.T đặt cọc cho ông N.N.Đ, ông N.N.Đ nhận số tiền này và đưa cho ba Đ.T.V kiểm tra.

Việc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng như thế nào anh không rõ, anh cũng không liên lạc gì với ông L.V.T, ông N.N.Đ. Một thời gian sau anh nhận được tin nhắn từ ông N.N.Đ thông báo cho biết là hợp đồng giữa ông N.N.Đ và ông L.V.T không thực hiện được, còn lý do vì sao không thực hiện được thì anh cũng không nắm rõ chỉ biết sơ sơ là có một phần do bên ông L.V.T không thực hiện được tiến độ thanh toán cho Ngân hàng nên không thể thực hiện hợp đồng.

Khi thực hiện việc môi giới anh chỉ tìm hiểu nhu cầu của khách hàng để giới thiệu cho các bên thực hiện giao dịch, còn việc tìm hiểu các thông tin pháp lý về tài sản chuyển nhượng và tình hình tài chính để thực hiện việc thanh toán là do các bên giao kết hợp đồng tự tiến hành trao đổi với nhau chứ anh không hỏi kỹ. Vì vậy, việc giấy tờ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của ông N.N.Đ và tình hình tài chính của ông L.V.T như thế nào anh cũng không rõ.

*- Tại bản tự khai ngày 23/01/2018, người làm chứng ông T.Q trình bày:*

Ông T.M.Q có nghe được ông L.V.T gọi điện thoại đe dọa ba Đ.T.V vào ngày 25/5/2018 và việc ông L.V.T năn nỉ nhờ ba Đ.T.V thuyết phục ông N.N.Đ ký Biên bản thanh lý hợp đồng cho ông L.V.T rút số tiền 5 tỷ đồng trong tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ, ông L.V.T cũng hứa sẽ cho ba Đ.T.V 300.000.000 đồng. Sở dĩ anh nghe được là do ba Đ.T.V mở loa to lên cho anh nghe. Sau khi nghe xong anh có hướng dẫn ba Đ.T.V đi báo công an, khi nghe ba Đ.T.V nói đã báo công an việc ông L.V.T đe dọa thì ông L.V.T đổi thái độ nói chuyện, thấy vậy, anh và ba Đ.T.V cùng thuyết phục ông N.N.Đ đến Ngân hàng ký biên bản thanh lý cho ông L.V.T. Khi anh, ba Đ.T.V, ông N.N.Đ

đến nơi thì thấy ông L.V.T và bà N.L.A đã ở đó, ông L.V.T đưa 02 biên bản thanh lý hợp đồng cho ba Đ.T.V, ba Đ.T.V đọc và không đồng ý với nội dung của biên bản nên yêu cầu chỉnh sửa lại. Chính ba Đ.T.V ghi bổ sung: “Lỗi do khách quan, không phải lỗi bên A, không phải lỗi bên B. Hai bên không được khiếu nại, thắc mắc về sau”. Ba Đ.T.V ghi bổ sung xong thì đưa cho anh đọc, anh góp ý sao không ghi lỗi do ông L.V.T không đủ khả năng tài chính nên xin hủy chấm dứt hợp đồng nhưng do thời gian gấp, ông L.V.T nói làm nhanh để rút tiền nên không chỉnh sửa lại.

Vì vậy, số tiền 300.000.000 đồng là tiền ông L.V.T cho riêng ba Đ.T.V không liên quan đến ông N.N.Đ nên ông L.V.T khởi kiện yêu cầu ông N.N.Đ trả lại là không có căn cứ.

*- Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc Bích trình bày:*

Bà N.N.B là nhân viên của Văn phòng công chứng T.T.V. Vào đầu tháng 5 năm 2018, ông L.V.T đến gặp và kể cho chị nghe việc ông L.V.T ký hợp đồng đặt cọc với ông N.N.Đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của khu Nhà hàng – Khách sạn T với số tiền 5.000.000.000 đồng, số tiền này ông L.V.T đã chuyển cho ông N.N.Đ vào tài khoản ở Ngân hàng. Cũng trong tháng 5 năm 2018, chị Đ.T.V (là người chung sống cùng với ông N.N.Đ) có đến văn phòng nhờ chị làm thủ tục mở thừa kế tài sản do vợ của ông N.N.Đ chết để lại, khi xem hồ sơ chị thấy trong tập hồ sơ có bản photo Biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L.V.T với ông N.N.Đ, Biên bản đề ngày 25/5/2018. Sau đó chị nhờ nhân viên chụp hình lại và gửi Biên bản thanh lý hợp đồng đó qua cho chị và chị gửi qua zalo cho vợ ông L.V.T là bà N.L.A và hỏi bà N.L.A chữ ký trên Biên bản thanh lý có phải của ông L.V.T hay không thì bà N.L.A trả lời là không biết để bà hỏi lại ông L.V.T, sau đó chị không thấy bà N.L.A liên lạc lại.

*- Tại phiên tòa người làm chứng ông T.M.Q trình bày:* Thống nhất với ý kiến của đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ.T.V.

*- Tại Biên bản xác minh ngày 19/12/2018, Cục thi hành án tỉnh Bình Dương cung cấp:*

Toàn bộ tài sản của Doanh nghiệp tư nhân (gọi tắt là DNTN) Nhà hàng Khách sạn T và của ông N.N.Đ, bà N.T.X đã bị kê biên theo biên bản kê biên tài sản ngày 07/4/2009 theo Quyết định cưỡng chế Thi hành án số 10/QĐ-THA ngày 20/3/2009.

Ngày 08/8/2018, Cục thi hành án Dân sự tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 64/QĐ-CTHADS giao một phần tài sản kê biên (03 quyền sử dụng đất) cho người được Thi hành án là Công ty D, địa chỉ: Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với phần tài sản còn lại hiện nay cơ quan Thi hành án Dân sự tỉnh Bình Dương đang hoàn tất hồ sơ để làm thủ tục bán đấu giá để thi hành đối với những khoản phải thi hành còn lại của DNTN Khách sạn T và của cá nhân ông N.N.Đ.

- *Tại Văn bản số 318/CV-TGD.19 ngày 11/3/2019 Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình cung cấp:*

Trong quá trình xử lý nợ khoản vay của ông N.N.Đ - Chủ DNTN Khách sạn Nhà hàng T, Ngân hàng B không thực hiện việc miễn giảm lãi cho ông N.N.Đ.

Ngày 27/7/2018, Ngân hàng B đã hoàn tất việc bán và bàn giao toàn bộ khoản nợ của ông N.N.Đ - Chủ DNTN Khách sạn Nhà hàng T từ Ngân hàng B cho Công ty D (viết tắt là Công ty D).

Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.V.T đối với ông Nguyễn Ngọc Điền về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm : Ông L.V.T phải chịu 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.620.000 đồng (năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0027809 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông L.V.T số tiền còn lại là 8.620.000 (tám triệu sáu trăm hai mươi nghìn) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 06/7/2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp thêm chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương trình bày:

Về tố tụng: Quá trình từ khi thụ lý cho đến giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án và các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương trình bày, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm và nộp trong thời hạn quy định là hợp lệ.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ.T.V đều thừa nhận: Vào ngày 15/4/2018 ông L.V.T và ông N.N.Đ ký hợp đồng hứa mua nhận chuyển nhượng, hứa bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất đối với 07 quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện A (nay là thành phố A), tỉnh Bình Dương với giá 61.000.000.000 đồng và thanh toán thành 04 đợt theo hợp đồng. Sau đó ngày 19 và 20/4/2018, các bên ký thêm phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại thời gian và số tiền thanh toán. Thực hiện phụ lục hợp đồng, ông L.V.T đã chuyển tiền 2 đợt là 5.000.000.000 đồng (đợt một ngày 17, 18/4/2018 chuyển 3.000.000.000 đồng; đợt 2 ngày 23/4/2018 chuyển 2.000.000.000 đồng) vào tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ.

Ngày 25/5/2018, ông L.V.T ký biên bản thanh lý hợp đồng trong đó có hai phần: Phần một có nội dung đánh máy ghi rõ sự thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của hai bên khi thanh lý hợp đồng và phần hai viết tay phía dưới để chỉnh sửa phần nội dung đánh máy. Sau khi ký biên bản, ông L.V.T và ông N.N.Đ đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ thỏa thuận trong biên bản, cụ thể: Ông N.N.Đ nhận 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, ông L.V.T nhận 4.700.000.000 đồng và ông N.N.Đ không phải trả lại tiền cọc cho ông L.V.T.

Xét kháng cáo của ông L.V.T thấy rằng hợp đồng hứa mua, hứa bán ký giữa ông L.V.T và ông N.N.Đ là hợp đồng có điều kiện đó là tài sản ông N.N.Đ hứa bán cho ông L.V.T đang bị kê biên tài sản để thi hành án đối với 06 quyền sử dụng đất của ông N.N.Đ đều được thế chấp tại Ngân hàng. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng về thứ tự ưu tiên thanh toán: đợt 2, 3, 4 thanh toán cho Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận, đợt 5 nộp vào tài khoản chung để thanh toán cho các chủ nợ cá nhân để họ rút đơn khởi kiện khỏi cơ quan Thi hành án, đợt 6 mới thanh toán cho ông N.N.Đ số tiền còn lại và khi thực hiện việc thanh toán xong đợt 3 (trong hợp đồng – BL38) thì các bên “làm thủ tục xóa thế chấp và khai di sản thừa kế. Đồng thời, Bên A ra công chứng cho bên B làm thủ tục mua bán, sang tên cho Bên B 07 (bảy) tài sản nêu tại Điều 1”. Quá trình thực hiện hợp đồng, các điều kiện trong hợp đồng chưa xảy ra thì các bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng. Hơn nữa, khi tiến hành ký hợp đồng ông L.V.T đã được tiếp cận đầy đủ 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới soạn thảo được đầy đủ thông tin như thửa đất, số tờ bản đồ, cơ quan cấp giấy, ngày cấp giấy chứng nhận trong hợp đồng. Vì vậy, ông L.V.T cho rằng mình bị lừa dối khi ký kết hợp đồng, phụ lục hợp đồng do không biết thông tin pháp lý của thửa đất thuê và yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

Mặt khác, biên bản thanh lý hợp đồng ký ngày 25/5/2018 giữa ông L.V.T với ông N.N.Đ có chữ ký của ông L.V.T và ông N.N.Đ. Việc rút tiền từ tài khoản chung của ông L.V.T và ông N.N.Đ nếu không có sự thỏa thuận, ý chí tự nguyện của các bên thì không thể thực hiện được. Vì vậy, nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện ông L.V.T và ông N.N.Đ đều đồng ý với các thỏa thuận ghi trong biên bản thanh lý hợp đồng ngày 25/5/2018.

Từ những phân tích trên xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L.V.T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 120, 401, 403, 419, 422 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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.

**Tuyên xử:**

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L.V.T. Giữ y bản án sơ thẩm số 37/2020 ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L.V.T đối với ông Nguyễn Ngọc Điền về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Án phí dân sự sơ thẩm : Ông L.V.T phải chịu 48.000.000 (bốn mươi tám triệu) đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.620.000 đồng (năm mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0027809 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông L.V.T số tiền còn lại là 8.620.000 (tám triệu sáu trăm hai mươi nghìn) đồng.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L.V.T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0040867 ngày 06/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, tỉnh Bình Dương.

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

#### **Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP A;
- Chi cục THADS TP A;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS, tổ HCTP.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Minh Tấn**

