

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 324/2020/DS-PT  
Ngày 29/12/2020  
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 Trần Thị Thanh Trúc  
Ông Nguyễn Văn Tài

**- 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 Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 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: 296/2020/DS-PT ngày 02 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lục Hầm P, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đặng Minh V, sinh năm 1990; địa chỉ: Đường Đoàn Thị L, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020).

- *Bị đơn:* Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B; địa chỉ: Phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Bích Q; địa chỉ: Đường U, phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2019).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lục Hầm P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung của bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện ngày 04/9/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Năm 2013, qua môi giới của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Đ) ông P có mua của bà T một phần đất tại Khu công nghiệp M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/12/2013, ông P, bà T cùng với Công ty Cổ phần Địa ốc Đ ký kết Hợp đồng dịch vụ môi giới số 04/HDDVMG/2013 với nội dung bà T chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 152,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6303, số thứ tự 46, tọa lạc tại Khu công nghiệp M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương với giá 220.000.000 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Địa ốc Đ là bên môi giới nhận tiền chuyển nhượng và giấy tờ của ông P để giao lại cho bà T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất, Công ty Cổ phần Địa ốc Đ nói với ông P rằng đất đang thuộc quyền sử dụng của bà T, do bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhân viên của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có cho ông P xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phan Ngọc T nhưng giấy chứng nhận ông P được xem chỉ là bản phô tô, ông P không được xem bản chính giấy chứng nhận. Nhân viên Công ty cho ông P xem rồi lấy lại, ông P không giữ bản phô tô giấy chứng nhận này.

Theo Hợp đồng dịch vụ môi giới và các giấy tờ ký kết thì phần đất bà T chuyển nhượng cho ông P thuộc thửa đất số 6303, số thứ tự 46 tọa lạc tại Khu công nghiệp M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông P không rõ số thứ tự 46 này có ý nghĩa là gì. Hợp đồng dịch vụ môi giới do Công ty Cổ phần Địa ốc Đ lập, ông P không biết. Bà T và nhân viên của Công ty Cổ phần Địa ốc Đ có dẫn ông P đến chỉ vị trí đất tại con hẻm thuộc đường XC7, khu phố 4, thuộc khu tái định cư M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Việc xác định vị trí đất không có thể hiện vị trí cụ thể trên văn bản, bản đồ cụ thể.

Ngoài Hợp đồng dịch vụ môi giới số 04/HDDVMG/2013 ngày 20/12/2013 và Giấy đặt cọc ngày 03/12/2013, ông P và bà T chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay văn bản nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này. Tuy nhiên, ông P đã thanh toán đầy đủ theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận là cho bên môi giới là Công ty Cổ phần Địa ốc Đ và bà Phan Ngọc T số tiền 242.000.000 đồng. Cụ thể: Ông P đã thanh toán cho bà T số tiền 44.000.000 đồng theo phiếu thu 40.000.000 đồng ngày 17/01/2016 và phiếu thu 4.000.000 đồng ngày 18/9/2016. Trong đó, 40.000.000 đồng là số tiền trong tổng

số 72.000.000 đồng chi phí nộp tiền sử dụng đất, thuế trước bạ, chi phí đo đạc, thuế thu nhập cá nhân và 4.000.000 đồng là phí xây dựng đường hồ bơi theo yêu cầu của bà T; ông P đã giao cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đ tổng số tiền chuyển nhượng đất là 198.000.000 đồng theo các phiếu thu 18.000.000 đồng ngày 13/01/2014, 20.000.000 đồng ngày 03/12/2013 (cũng là số tiền 20.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 03/12/2013) và 160.000.000 đồng ngày 20/12/2013. Việc bà T có nhận được tiền do Công ty Cổ phần Địa ốc Đ bàn giao lại hay không là chuyện giữa bà T và Công ty môi giới, ông P không biết vì theo thỏa thuận của hợp đồng dịch vụ môi giới thì ông P chỉ có trách nhiệm giao tiền chuyển nhượng đất cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đ. Sau khi ông P thanh toán đủ tiền theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận thì ông P và bà T có đến Văn phòng Công chứng M để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại Văn phòng công chứng, bà T lại nói đề giấy tờ bà T sẽ lo liệu nên hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Cho đến nay, bà T vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông P và chưa tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phan Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao cho ông P phần đất có diện tích 152,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6303, số thứ tự 46, tọa lạc tại khu công nghiệp M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Phan Ngọc T đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa. Tuy nhiên bà T không có mặt theo nội dung triệu tập của Tòa án, vắng mặt nhiều lần không có lý do. Bà T cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B trình bày:

Năm 2012 – 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B thực hiện hoạt động môi giới cho bà Phan Ngọc T đối với một phần thửa đất số 6303, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại khu công nghiệp M 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Theo đó Công ty đã tìm kiếm khách hàng, thực hiện dịch vụ môi giới đối với phần đất này theo yêu cầu của bà T. Ngày 20/12/2013, Công ty đã hoàn tất thực hiện dịch vụ môi giới đối với khu đất cho bà T và khách hàng là ông Lục Hám P. Cùng ngày này, bà T và ông P đã hoàn tất việc ký kết hợp đồng dịch vụ môi giới trong đó có ghi nhận về vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kể từ thời điểm bà T và ông P hoàn tất việc ký kết hợp đồng, Công ty đã hoàn tất các nghĩa vụ của mình trong việc thực hiện dịch vụ môi giới đối với khu đất cho bà T. Do việc chuyển nhượng đã hoàn tất, đến nay Công ty không còn liên quan đến phần đất này nên Công ty Cổ

phần Đầu tư Bất động sản B xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án này tại Tòa án các cấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 117, 122, 123, 129, 131, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 27 của 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lục Hầm P đối với bị đơn bà Phan Ngọc T về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2013 giữa ông Lục Hầm P và bà Phan Ngọc T là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phan Ngọc T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Lục Hầm P tổng số tiền 390.212.000 đồng (ba trăm chín mươi triệu hai trăm mười hai nghìn đồng), bao gồm số tiền gốc đã nhận 242.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm 148.212.000 đồng.

Kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 08/7/2020, nguyên đơn ông Lục Hầm P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy 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.

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:

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất việc ký kết giấy đặt cọc ngày 03/12/2013 và hợp đồng dịch vụ môi giới ngày 20/12/2013 giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, theo hợp đồng bà T chuyển nhượng cho ông P một phần diện tích đất 152,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6303, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, số tiền 220.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P đã giao tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B 198.000.000 đồng (ngày 03/12/2013: 20.000.000 đồng, ngày 20/12/2013: 160.000.000 đồng, ngày 13/01/2014: 18.000.000 đồng); giao cho bà T 44.000.000 đồng (ngày 17/01/2016: 40.000.000 đồng, ngày 18/9/2016: 4.000.000 đồng), tổng số tiền ông P đã thanh toán: 242.000.000 đồng. Ông P xác định đã thanh toán tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B nhưng không biết công ty có giao tiền cho bà T hay không. Phía công ty xác định đã giao tiền cho bà T nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên trong hợp đồng môi giới số 04/HĐDVMG ngày 20/12/2013 không thể thực hiện được do đối tượng chuyển nhượng không rõ ràng, không xác định vị trí đất chuyển nhượng, thời điểm các bên thỏa thuận thì quyền sử dụng đất đứng tên ông Phan Tấn Dũng, bà T cũng không có văn bản nào thể hiện được ông Dũng ủy quyền. Tuy nhiên, đối với số tiền chuyển nhượng ông P đã giao cho bà T thì bà T có trách nhiệm trả lại là phù hợp. Đối với số tiền ông P giao cho công ty môi giới, công ty không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền trên cho bà T nên không có cơ sở buộc bà T trả số tiền này cho ông P. Cấp sơ thẩm chưa điều tra và định giá để xác định giá trị tài sản tranh chấp, xác định lỗi của các bên và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là giải quyết chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả toàn bộ số tiền 242.000.000 đồng và lãi suất cho nguyên đơn là không phù hợp không đảm bảo quyền và lợi ích của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy Bản án sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 25/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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:

Bị đơn bà Phan Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2

Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông P khởi kiện yêu cầu bị đơn bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/12/2013 và bàn giao phần đất diện tích 152,5m<sup>2</sup>, thửa số 6303, số thứ tự 46, tại khu công nghiệp M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 03/12/2013, ông P và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B (tên cũ Công ty Cổ phần Địa ốc Đ) ký kết giấy đặt cọc có nội dung: Ông P (khách hàng) đồng ý mua lô đất diện tích 152,5m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất thuộc thửa số 6303, số thứ tự với giá 220.000.000 đồng, hình thức thanh toán: Đợt 1 ngày 03/12/2013, đặt cọc 20.000.000 đồng; đợt 2 ngày 18/12/2013, thanh toán 160.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng; đợt 3 ngày 11/01/2014 thanh toán 18.000.000 đồng; đợt 4 thanh toán 17.600.000 đồng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu; đợt cuối còn lại số tiền 4.400.000 đồng thanh toán khi hoàn thành việc tách thửa từng vị trí cho khách hàng.

Ngày 20/12/2013, bà T (bên chuyển nhượng – A), ông P (bên nhận chuyển nhượng – B), Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B (bên môi giới – C) ký kết hợp đồng dịch vụ môi giới về việc chuyển nhượng đất nền có nội dung: Bên A nhất trí thực hiện việc chuyển nhượng toàn quyền sử dụng đất cho bên B dưới sự làm chứng và môi giới của bên C diện tích 152,5m<sup>2</sup> đất rừng sản xuất, ký hiệu thửa đất 6303 với giá 220.000.000 đồng, phương thức thanh toán: đợt 1 thanh toán 90% giá trị lô đất (bao gồm cọc) vào ngày 20/12/2013 và ký hợp đồng công chứng, đợt 2 thanh toán 8% sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu, đợt 3 thanh toán 2% còn lại khi bên B nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng hộ cá thể. Trách nhiệm của bên A: Hoàn thành cơ sở hạ tầng (đường, cống, điện, cây xanh, cảnh quan); khi Ủy ban nhân dân huyện B có chủ trương cho tách sổ thì bên A sẽ thông báo cho bên B và bên C trong vòng 03 ngày để bên A tiến hành làm thủ tục tách sổ cho bên B; thời hạn ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu khoảng 80 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, bên A được quyền chậm trễ 30 ngày, nếu sau thời gian này bên A vẫn chưa hoàn thành thì bên A phải chịu mức lãi suất 0,05%/ngày, nhưng không quá 30 ngày. Trách nhiệm của bên B: Thanh toán cho bên C theo thỏa thuận. Trách nhiệm của bên C: Thu hộ tiền của bên B và chuyển cho bên A trong vòng 48 giờ theo từng giai đoạn; hỗ trợ hướng dẫn các thủ tục liên quan cần thiết để ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B. Cam kết chung: Bên A không bán hoặc không thực hiện việc chuyển nhượng cho bên B thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận (200%), bên B hưởng 190%, bên C hưởng 10%.

Ông P đã nộp số tiền 198.000.000 đồng (trong đó có 20.000.000 đồng tiền đặt cọc) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B theo các phiếu thu số 501 ngày 03/12/2013, số 513 ngày 20/12/2013, số 9 ngày 13/01/2014.

Ngoài ra, ngày 17/01/2016, ông P đóng trước cho bà T 40.000.000 đồng trong tổng số tiền 72.000.000 đồng tiền sử dụng đất, thuế trước bạ, chi phí đo đạc, thuế thu nhập cá nhân theo chủ trương 2786 của Ủy ban nhân dân thị xã B ngày 16/12/2015 về việc chấp thuận cho xây dựng cơ sở hạ tầng, hiến đường, chuyển đổi mục đích và tách thửa trong khu dân cư khu phố 4, phường M, thị xã B. Ngày 18/9/2016, ông P tiếp tục đóng cho bà T 4.000.000 đồng tiền làm hồ bơi bao gồm đổ bê tông đường điện.

Theo ông P trình bày, phần đất tranh chấp do bà T đứng tên, Công ty môi giới có cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T nhưng chỉ là bản photo, còn bản chính giấy chứng nhận ông không được xem, ông P không có giữ giấy chứng nhận này; vị trí đất tranh chấp thì bà T và Công ty có dẫn ông P đến chỉ đất tại con hẻm thuộc đường XC 7, khu phố 4 thuộc khu tái định cư M 2, thị xã B, tỉnh Bình Dương, còn không có văn bản hay bản đồ cụ thể; hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2020, phần đất tranh chấp tọa lạc tại đường hẻm của đường XC 7, khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có tứ cận: Hướng Đông Nam, Tây Nam, Tây Bắc giáp đất của người dân; hướng Đông Bắc giáp đường bê tông. Biên bản xác minh ngày 07/5/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: Phần đất diện tích 3.193,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 6303, tờ bản đồ số 63 tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 125678, số vào sổ CH06712 ngày 06/6/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp cho ông Phan Tuấn Dũng, sinh năm 1963; địa chỉ thường trú: Xã An Lập, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, hiện phần đất này không có biến động, không tách thửa chuyển nhượng cho ai. Qua xác minh tại Công an xã An Lập không có ai tên Phan Tuấn Dũng, sinh năm 1969 đăng ký hộ khẩu thường trú hay sinh sống.

Xét, theo kết quả xem xét thẩm định phần đất tranh chấp tọa lạc tại đường hẻm của đường XC 7, khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, theo kết quả xác minh thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 6303, tờ bản đồ số 63 tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành điều tra vị trí đất do nguyên đơn chỉ và vị trí đất tại thửa số 6303 có cùng vị trí không và cũng chưa tiến hành định giá tài sản tranh chấp nên cũng chưa đủ cơ sở để xác định giá trị thiệt hại nếu có.

Việc bà T chuyển nhượng phần đất tranh chấp đứng tên ông Phan Tuấn Dũng cho ông P nhưng hồ sơ không có việc ông Dũng ủy quyền cho bà T thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất của ông Dũng cho người khác và đến năm 2016 bà T tiếp tục thu tiền của ông P để thực hiện chủ trương 2786 của Ủy ban nhân dân thị xã B ngày 16/12/2015 về việc chấp thuận cho xây dựng cơ sở hạ

tầng, hiến đường, chuyển đổi mục đích và tách thửa trong khu dân cư khu phố 4, phường M, thị xã B. Như vậy, giao dịch ban đầu là chuyển nhượng đất rừng sản xuất, nhưng sau đó là đất dự án của khu dân cư. Cần điều tra làm rõ chủ trương 2786 nêu trên có phải bà T là chủ đầu tư hay không, có việc ông Dũng ủy quyền cho bà T chuyển nhượng đất không, vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ việc chuyển nhượng của bà T và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B có phải là hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản không vì thời điểm mua bán đất thì đất vẫn đứng tên ông Phan Tuấn Dũng, cần phải có văn bản đề nghị Công an thị xã B xử lý về hình sự trước, nếu Công an trả lời không đủ cơ sở xử lý hình sự thì mới giải quyết theo trình tự tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Ngọc T và ông Lục Hâm P là vô hiệu, buộc bị đơn bà Phan Ngọc T hoàn trả lại cho nguyên đơn ông P số tiền gốc đã nhận 242.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất chậm thanh toán tính từ ngày thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm 148.212.000 đồng (theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015), là chưa phù hợp, vì thời điểm giao dịch giữa bà T, ông P vào năm 2013, nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết, cần phải xác định lỗi của các bên và tính bồi thường thiệt hại. Mặt khác, cũng cần xem xét trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản B khi xử lý hợp đồng vô hiệu.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

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

Về 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 và Điều 310 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lục Hâm P.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2020/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

2. Án phí dân sự phúc thẩm:



Trả cho ông Lục Hâm P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0047831 ngày 10/7/2020 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**