

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 136/2019/DS-PT  
Ngày 11-6-2019  
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:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:* Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Lê Thị Kim Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – 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 11 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2019/TLPT-DS ngày 26/3/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2019/QĐ-PT ngày 25/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn 2, xã T1, huyện T2, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Phòng tác chiến Quân đoàn K, khu phố T3, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Hữu T4, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 45N/6, khu phố B1, phường B2, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 10/5/2018).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Hữu T5-Luật sư thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty R-số 45, đường X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 33/32, khu phố Đ, phường T6, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Trần Thị G, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 191/14, khu phố T7, phường T8, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Phan Thanh X, sinh năm 1958;

2. Bà Lê Thị Bé T18, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Số 200, ấp 2 (số mới 1505/3/11), xã T8, thành phố B1, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Tống Anh T9, sinh năm 1984, địa chỉ: Số 48/4, khu phố B2, phường B3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Phan Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 5/11, khu phố B2, phường B3, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Văn T10, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

6. Ông Phan Xuân S, sinh năm 1980;

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố M, phường T11, thị xã T12, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 33/32, khu phố Đ, phường T13, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Lê Văn C, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 5, khu phố B, phường T14, thị xã T12, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 2, xã T15, huyện T16, tỉnh Thanh Hóa.

11. Văn phòng T17; địa chỉ: Số 96, đường N, khu phố L, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Trung H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Hữu T4 thống nhất trình bày:*

Ngày 26/6/2015, ông H và ông L ký “giấy cam kết” với nội dung: Ông H cam kết chuyển nhượng cho ông L một nền đất với diện tích 85m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng; diện tích đất 85m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số A, B (đã hợp thành thửa C ngày 11/02/2015, diện tích 1.000m<sup>2</sup>), tờ bản đồ D (A4) tọa lạc khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: P do cơ quan U thị xã T cấp ngày 06/02/2013 cho ông Phan Thanh X. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất thì ông H có đưa

cho ông L xem Giấy ủy quyền (Văn phòng Công chứng T17, tỉnh Đồng Nai công chứng số I, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2015) với nội dung: Vợ chồng ông Phan Thanh X, bà Lê Thị Bé T18 ủy quyền cho ông H được toàn quyền định đoạt thửa đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> ở trên.

Cùng ngày 26/6/2015, theo yêu cầu của ông H, ông L đã thanh toán tiền đặt cọc 290.000.000 đồng cho bà Trần Thị G; số tiền còn lại hai bên thỏa thuận ông L sẽ thanh toán hết cho ông H sau khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H và bà G cam kết sau khi nhận tiền và ký vào văn bản cam kết ngày 26/6/2015 tại Văn phòng Thừa phát lại T thì ông H sẽ cắm mốc, giao đất và làm thủ tục tách thửa cho ông L. Tuy nhiên, từ thời điểm nhận tiền của ông L đến nay, ông H và bà G không thực hiện. Ông L yêu cầu ông H, bà G trả lại số tiền đã nhận cọc nhưng ông H, bà G không trả làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

Ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Trung H, bà Trần Thị G và vợ chồng ông Phan Thanh X, bà Lê Thị Bé T18 (người đứng tên giấy chứng nhận) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85m<sup>2</sup> theo hợp đồng đã ký.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Nguyễn Trung H, bà Trần Thị G và vợ chồng ông Phan Thanh X, bà Lê Thị Bé T18 có trách nhiệm liên đới trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là 290.000.000 đồng và một khoản tiền tương ứng với số tiền ông L đã đặt cọc là 290.000.000 đồng; đồng thời phải bồi thường cho ông L số tiền lãi do hành vi vi phạm nghĩa vụ tạm tính đến ngày xét xử là 41 tháng với lãi suất 1,5%/tháng, tương đương là 175.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Trung H trình bày:*

Tháng 01/2015, ông H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Thanh X và bà Lê Thị Bé T18, phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A và B, tờ bản đồ số D (A4) tọa lạc tại khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương; hai bên không ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền, được Văn phòng Công chứng T17, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 12/01/2015, số công chứng I, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD.

Đến cuối tháng 01/2015, ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trần Thị G, giá 1.650.000.000 đồng (một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng), có lập giấy tờ chuyển nhượng do bà G giữ (không có công chứng, chứng thực). Việc ông H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L (và những người khác) là thực hiện theo yêu cầu của bà G, bà G là người bán đất và nhận tiền (vì thời điểm đó bà G chưa sang tên).

Ông H không nhận tiền nên không đồng ý trả tiền cho ông L.

*Bị đơn bà Trần Thị G trình bày:* Do ông H có thỏa thuận với Văn phòng Bất động sản của bà G (Văn phòng Bất động sản H) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A và B, tờ bản đồ số ĐÁP: (A4) tọa lạc tại khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông H thỏa thuận với bà G giá chuyển nhượng diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> là 1.450.000.000 đồng.

Bà G chia diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thành các thửa đất nhỏ để chuyển nhượng. Do ông H là người nhận ủy quyền từ chủ đất nên ông H phải trực tiếp ký hợp đồng. Ngày 26/6/2015, ông H ký chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 85m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 320.000.000 đồng, ông L giao cho bà G 290.000.000 đồng; do diện tích đất nhỏ và thuộc hành lang đường bộ nên không đảm bảo điều kiện tách thửa đất cho ông L, hai bên đã lập vi bằng về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất tại Văn phòng T17. Sau đó, ông L yêu cầu bà G bán đất cho người khác để trả tiền lại cho ông L; đến ngày 24/7/2015, bà G tìm được người mua lại đất nên yêu cầu ông H ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T19 diện tích đất 289,8m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 85m<sup>2</sup> đất ông L đã mua). Diện tích đất còn lại của 02 thửa đất ông H cũng đã chuyển nhượng hết cho bà G.

Nay, ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 85m<sup>2</sup> là không thể thực hiện được. Bà G đồng ý trả lại cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị N (vợ ông L) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn ông L.

2. Bà Nguyễn Thị P (vợ ông H) trình bày: Ông H nhận chuyển nhượng đất hay chuyển nhượng đất cho ai thì bà P không biết vì đây là công việc của ông H, bà P không có hỏi, ông H cũng không có đưa tiền cho bà P. Bà P không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3. Ông Phan Thanh X và bà Lê Thị Bé T18 thống nhất trình bày: Phần đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A và B, tờ bản đồ số D (A4) tọa lạc tại khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của vợ chồng ông X, bà T18 được cơ quan U thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Thanh X theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ: P ngày 06/02/2013. Ngày 12/01/2015, ông X, bà T18 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Nguyễn Trung H và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng; tuy nhiên, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng T17, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 12/01/2015, số công chứng I, quyền số M/TP/CC-SCC/HĐGD. Ông X, bà T18 xác định không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án, không có yêu cầu độc lập.

Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị G hoàn trả lại số tiền cọc là 290.000.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Văn L về việc không yêu cầu ông Nguyễn Trung H, bà Trần Thị G, ông Phan Thanh X và bà Lê Thị Bé T18 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đối với diện tích đất 85m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A, B (đã hợp thành thửa 320 ngày 11/02/2015), tờ bản đồ ĐÁP: (A4) tọa lạc khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P do cơ quan U thị xã T cấp ngày 06/02/2012 cho ông Phan Thanh X.

3. Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị G có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) và tiền lãi suất là 88.812.500 đồng (tám mươi tám triệu, tám trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Trung H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn-Luật sư Lê Hữu T20 trình bày: Ông H và bà G cam kết sau khi nhận tiền và ký vào văn bản cam kết ngày 26/6/2015 tại Văn phòng T17 thì ông H sẽ cắm mốc, giao đất và làm thủ tục tách thửa cho ông L. Tuy nhiên từ thời điểm nhận tiền của ông L cho đến nay, ông H và bà G vẫn không thực hiện. Ông L yêu cầu ông H và bà G, ông X, bà T18 liên đới thanh toán cho ông L số tiền đặt cọc 290.000.000 đồng và tiền lãi suất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Theo Vi bằng số K/VB-TPL ngày 26/6/2015, Giấy cam kết nhận tiền để bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2015 được ký kết giữa ông H với ông L, Văn bản cam kết ngày 10/3/2016, Giấy cam kết ngày 22/6/2016 do bà G ký đã thể hiện trách nhiệm của ông H, bà G đối với quyền lợi của ông L. Do đó ông H, bà G có nghĩa vụ liên đới về việc trả tiền chuyển nhượng, tiền lãi cho ông L là phù hợp với quy định. Bản án sơ thẩm không tuyên

hủy giấy cam kết nhận tiền để bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2015 giữa ông H với ông L, tuyên bố Vi bằng số K/VB-TPL ngày 26/6/2015 hết hiệu lực pháp luật là giải quyết vụ án chưa triệt để. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên bà G và ông H phải liên đới chịu 4.440.625 đồng mà không xác định nghĩa vụ cụ thể về số tiền án phí của ông H vì bị đơn ông Nguyễn Trung H sinh năm 1954, hiện đã trên 60 tuổi được miễn nộp tiền án phí theo quy định Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009, điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ nhất ngày 21/5/2019 nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án phải hoãn phiên tòa; Tòa án triệu tập bà Trần Thị G tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai vào ngày 11/6/2019, bà G tiếp tục vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bà G theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông L khởi kiện bị đơn ông H và bà G có trách nhiệm liên đới cùng vợ chồng ông X, bà T18 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông L quyền sử dụng đất đối với diện tích 85m<sup>2</sup> theo thỏa thuận tại “giấy cam kết” ký ngày 26/6/2015 giữa ông H và ông L.

Quá trình tố tụng, ông L thay đổi yêu cầu là buộc ông H, bà G cùng có trách nhiệm liên đới với vợ chồng ông X, bà T18 phải trả lại cho ông L số tiền 290.000.000 đồng và một khoản tiền tương ứng với số tiền ông L đã đặt cọc là 290.000.000 đồng; đồng thời phải bồi thường cho ông L số tiền lãi do hành vi vi phạm nghĩa vụ tạm tính đến ngày xét xử là 41 tháng với lãi suất 1,5%/tháng, tương đương là 175.000.000 đồng.

[3] Bị đơn ông H trình bày là ông mua đất của vợ chồng ông X, bà T18 (hình thức là giấy ủy quyền ngày 12/01/2015), sau đó ông bán lại toàn bộ diện tích đất đã mua cho bà G; ông H ký giấy cam kết theo đề nghị của bà G, bà G nhận tiền bán đất cho ông L, ông H không nhận tiền của ông L nên không có trách nhiệm với ông L.

[4] Bị đơn bà G nhận trách nhiệm trả lại cho ông L số tiền 290.000.000 đồng đã nhận của ông L.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông X, bà T18 trình bày là đã bán đất cho ông H và đã nhận đủ tiền, hai bên không lập giấy tờ mua bán mà lập giấy ủy quyền ngày 12/01/2015; vợ chồng ông X, bà T18 không còn liên quan gì đến vụ án.

[6] Xét ý kiến của các bên và chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng:

Diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số A, B (đã hợp thành thửa C ngày 11/02/2015), tờ bản đồ D (A4) tọa lạc tại khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương là của vợ chồng ông X, bà T18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: P do cơ quan U thị xã T cấp ngày 06/02/2013.

Ông X, bà T18 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> cho ông H, hai bên không ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng T17, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 12/01/2015, số công chứng I, quyển số M/TP/CC-SCC/HĐGD.

[7] Ngày 26/6/2015, ông L và ông H ký giấy cam kết tại Văn phòng T17 và được Văn phòng T17 lập Vi bằng số K/VB-TPL ngày 26/6/2015; nội dung cam kết và vi bằng thể hiện: Ông H chuyển nhượng cho ông L 85m<sup>2</sup> đất với giá 320.000.000 đồng, đã giao nhận đủ tiền (hai bên thống nhất khai là không giao tiền tại Văn phòng T17); thực hiện theo thỏa thuận thì giá trị chuyển nhượng 85m<sup>2</sup> đất là 320.000.000 đồng, ông L đã thanh toán 290.000.000 đồng cho bà G tại Văn phòng Bất động sản H; 30.000.000 đồng còn lại các bên cam kết khi ông L đứng tên giấy chứng nhận sẽ thanh toán hết.

[8] Giao dịch giữa các bên xác lập vào tháng 6/2015 nên áp dụng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2005 để giải quyết.

Các bên đương sự thừa nhận Văn phòng Bất động sản H (của bà G) tự phân chia diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thành nhiều lô đất nhỏ để chuyển nhượng mà không xin phép chuyển mục đích sử dụng, xin phép thành lập khu dân cư... là vi phạm điều cấm của pháp luật; do đó, hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 85m<sup>2</sup> (không ghi loại đất chuyển nhượng, vị trí đất chuyển nhượng) giữa ông H và ông L cũng vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập giao dịch ngày 26/6/2015, các bên xác lập giao dịch đều có lỗi. Ông H là người có quyền chuyển nhượng đất (theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/01/2015) và là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L, bà G là người nhận số tiền chuyển nhượng 290.000.000 đồng của ông L; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trách nhiệm liên đới giữa ông H và bà G là có căn cứ. Vợ chồng ông X, bà T18 đã ký văn bản ủy quyền hợp pháp cho ông H (Văn phòng Công chứng T17, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 12/01/2015, số công chứng I quyển số M/TP/CC-SCC/HĐGD) và không tham gia vào việc xác lập, thực hiện giao dịch với ông L; do đó, vợ chồng ông X và bà T17 không phải chịu trách nhiệm trong việc không thực hiện được giao dịch giữa ông H và ông L.

Tuy nhiên, theo nội dung “giấy cam kết” và quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, không phải là hợp đồng đặt cọc; do đó, khi giải quyết của hậu quả của giao dịch trên thì phải định giá quyền sử dụng đất 85m<sup>2</sup>, thiệt hại chính là giá trị đất chênh lệch từ thời điểm tháng 6/2015 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền 290.000.000 đồng là tiền cọc, đồng thời tuyên buộc trách nhiệm liên đới giữa ông H và bà G trả lại ông L tiền cọc (và tiền lãi 0,75%/tháng) là không đúng bản chất giao dịch giữa các bên đương sự.

[9] Từ tháng 6/2015 đến nay, giá đất thị trường tại địa phương tăng gấp nhiều lần (các đương sự thống nhất tại phiên tòa phúc thẩm là giá đất hiện nay khoảng 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng tháng 6/2015 là 3.760.000 đồng/m<sup>2</sup>), Tòa án cấp sơ thẩm không định giá quyền sử dụng đất để tính thiệt hại là có thiếu sót. Bản án sơ thẩm buộc trách nhiệm liên đới giữa ông H và bà G trả lại cho ông L số tiền 290.000.000 đồng và tiền lãi suất là 88.812.500 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho ông L; tuy nhiên, ông L không kháng cáo bản án sơ thẩm nên theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm không xét xử lại vụ án theo hướng tăng thêm quyền lợi của ông L được. Mặt khác, ông L có yêu cầu trách nhiệm liên đới của vợ chồng ông X, bà T17 nhưng án sơ thẩm không ghi nội dung chấp nhận hay không chấp nhận (trách nhiệm liên đới của vợ chồng ông X, bà T17) là chưa đúng quy định. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H (hơn 60 tuổi) phải chịu án phí và không tính án phí đối với ông L (về yêu cầu bồi thường số tiền 290.000.000 đồng không được chấp nhận) là không đúng pháp luật.

Với những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Hiếu. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn L phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu bồi thường 290.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận, bà Trần Thị G phải chịu 1/2 án phí đối với số tiền 88.812.500 đồng phải trả (trách nhiệm liên đới với ông H) lại cho ông L.

Bị đơn ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1954 là người cao tuổi; theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 thì ông H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều: 122, 128, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147; khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Quyết định kháng nghị số U/2018/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/12/2018 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trung H.



2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn L;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 85m<sup>2</sup> ký ngày 26/6/2015 tại Văn phòng T17, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Trung H và ông Bùi Văn L bị vô hiệu (85m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số A, B; đã hợp thành thửa C ngày 11/02/2015, diện tích 1000m<sup>2</sup>, tờ bản đồ D (A4) tọa lạc tại khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: P do cơ quan U thị xã T cấp ngày 06/02/2013 cho ông Phan Thanh X).

Buộc ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị G phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Bùi Văn L số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) và tiền lãi suất là 88.812.500 đồng (tám mươi tám triệu, tám trăm mười hai nghìn, năm trăm đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn Lợi về việc buộc ông Nguyễn Trung H, bà Trần Thị G và vợ chồng ông Phan Thanh X, bà Lê Thị Bé T18 phải bồi thường số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn L về việc buộc ông Phan Thanh X, bà Lê Thị Bé T17 phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho ông Bùi Văn Lợi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn L phải chịu 14.500.000 đồng (mười bốn triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023293 ngày 12/4/2018 của Chi cục T21 thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông L còn phải chịu 14.200.000 đồng (mười bốn triệu, hai trăm nghìn đồng)

Bà Trần Thị G phải chịu 2.220.312 đồng (hai triệu, hai trăm hai mươi nghìn, ba trăm mười hai đồng).

Ông Nguyễn Trung H được miễn nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung H được miễn nộp. Chi cục T21 thị xã T, tỉnh Bình Dương trả lại cho ông Nguyễn Trung H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số X ngày 11/12/2018.

Theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền

yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7A và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T21 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa D.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Đào Minh Đa**