

Bản án số: 884/2024/DS-PT

Ngày: 27 – 9 – 2024

V/v: Kiện đòi tài sản và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên

2. Ông Trương Văn Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên trung cấp.

Vào ngày 27/9/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
619/2024/TLPT-DS ngày 08/8/2024, về việc: “Kiện đòi tài sản và bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1746/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa
án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4623/2024/QĐ-PT ngày
15/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13513/2024/QĐ-PT ngày
09/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Hồ Thị Kim D**, sinh năm 1976, (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Tổ G, ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang; Địa
chỉ liên hệ: Số D Ngách C đường X, phường Q, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Anh
T**, sinh năm 1985 – Luật sư của Công ty Trách nhiệm hữu hạn H3, Đoàn Luật
sư Thành phố H; Địa chỉ liên hệ: Số A Khu tập thể B, phường T, quận T,
Thành phố Hà Nội, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Căn hộ S Tòa nhà C Dự án khu dân cư và công viên P (Vinhomes
G), Số H đường P, khu phố P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo Giấy ủy quyền lập ngày 07/4/2023 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh (số G, quyền số 04):

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1959; Thường trú: Tổ H Q, thành phố T, tỉnh Thái Bình; Địa chỉ liên hệ: Số H đường C, thành phố T, tỉnh Thái Bình, (có mặt).

- Ông Bùi Trung T1, sinh năm 1974; Thường trú: Thôn Đ, xã N, huyện Đ, tỉnh Thái Bình; Địa chỉ liên hệ: Số C Ngõ A đường N, phường P, quận B, Thành phố Hà Nội, (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Trần Minh H1, sinh năm 1984, (có mặt);

- Ông Lê Văn T2, sinh năm 1993, (có mặt);

- Ông Châu Văn V, sinh năm 1972, (vắng mặt).

Cùng là Luật sư của Văn phòng L, Đoàn Luật sư Thành phố H; Cùng địa chỉ liên hệ: Số D đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1978, (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số A đường D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đỗ Xuân T3, sinh năm 1974, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: P B Khu tập thể T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

3.3. Bà Hà Tuyết T4, sinh năm 1976, (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị X (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 06/3/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/5/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D trình bày:

Nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D và bị đơn bà Nguyễn Thị X vốn là bạn bè, quen biết từ lâu. Đầu tháng 01 năm 2022, bà X chủ động liên hệ và giới thiệu cho bà D về diện tích đất nông nghiệp tại huyện K, tỉnh Kiên Giang đang được rao bán và có khả năng sinh lời khi đầu tư. Ngày 21/02/2022, bà X giới thiệu cho bà D mảnh đất nông nghiệp có diện tích được công nhận là 23.556m², thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 01, tờ trích đo 53-2020), mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đất: tháng 01/2027, tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB, số vào sổ cấp GCN: H02669 ngày 05/02/2007 của Ủy ban nhân

dân huyện K cấp cho ông (bà) Huỳnh Ngọc T5, cập nhật biên động ngày 03/4/2020 để thừa kế cho bà Hà Tuyết T4, nhưng diện tích thực tế là 25.500m².

Sau khi nghe thông tin từ bà X, bà D cùng với ông Đỗ Xuân T3 cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì không quen biết chủ đất, không biết hiện trạng thực tế của diện tích đất nên cả hai người thống nhất nhờ bà X đại diện để tiến hành các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T4. Các thông tin liên quan đến quá trình này được thông tin tại nhóm "Love and Money" trên mạng xã hội trực tuyến Zalo gồm 03 thành viên là bà D, bà X và ông T3. Trong quá trình trao đổi, bà X thông tin trên nhóm Zalo những nội dung như sau: Phí môi giới là 30.000.000 đồng (bà X đã nhận 30.000.000 đồng và trong đó 10.000.000 đồng cho "Cò Kiên Lương", 10.000.000 đồng cho bản thân bà X và 10.000.000 đồng chuyển cho bà D); đơn giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng/1.000m², tổng diện tích đất chuyển nhượng là 25.5 công (25.500m²), tổng giá trị hợp đồng là 2.167.500.000 đồng; được bà T4 giảm 15.000.000 để làm thủ tục sang tên; đặt cọc 400.000.000 đồng; tiến hành ký hợp đồng công chứng 02 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

Chiều ngày 24/01/2022, bà X thông tin lên nhóm Zalo về việc đã đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T4 và có gửi hình ảnh của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 kèm theo. Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022, thể hiện bên đặt cọc là ông T3 (có đại diện là bà X), bên nhận đặt cọc là bà T4, diện tích đất chuyển nhượng ghi trên sổ là 23.556m², diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 25.500m², đơn giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng/1.000m² (tổng giá trị là 2.167.500.000 đồng), đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức công chứng vào ngày 31/3/2022.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022, bà D đã chuyển tiền cho bà X nhiều đợt với tổng số tiền 1.000.000.000 đồng, cụ thể:

- Lần 1: Ngày 23/01/2022 chuyển 90.000.000 đồng;
- Lần 2: Ngày 24/01/2022 chuyển 110.000.000 đồng;
- Lần 3: Ngày 28/01/2022 chuyển 200.000.000 đồng;
- Lần 4: Ngày 26/3/2022 chuyển 300.000.000 đồng;
- Lần 5: Ngày 26/3/2022 chuyển 200.000.000 đồng.

Ngày 30/3/2022, bà X thông tin trên nhóm Zalo xác nhận: Tổng giá trị hợp đồng là 2.167.500.000 đồng, tiền gia lộc 7.500.000 đồng, trừ 15.000.000 đồng được hỗ trợ để nộp thuế và giảm thêm 3.000.000 đồng, còn lại 2.140.000.000 đồng. Trước đó đã thanh toán 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.140.000.000 đồng sẽ thanh toán khi ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tổng số tiền bà D đã thanh toán để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.142.000.000 đồng.

Do bà **D** cần phải thực hiện thủ tục xác nhận đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại cơ quan có thẩm quyền, nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2022. Đến ngày 01/4/2022, tại Văn phòng công chứng K, bà **X** cố tình không để cho bà **D** được gặp mặt trực tiếp với bà **T4** và các bên được ký kết hợp đồng trước mặt nhau, thay vào đó bà **T4** ký hợp đồng trước rồi ra về.

Do có nhiều điểm bất hợp lý trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà **D** nhiều lần có yêu cầu bà **X** sắp xếp để được gặp trực tiếp bà **T4** trao đổi nhưng đều bị bà **X** thoái thác. Đến ngày 25/12/2022, bà **D**, ông **T3** gặp trực tiếp bà **T4** và được bà **T4** thông tin rằng bà **X** có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 23.556m² với đơn giá 58.000.000 đồng/1.000m² (tổng giá trị là 1.366.248.000 đồng). Đồng thời, bà **T4** cũng xác nhận không ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 với ông **T3**. Từ đó cho thấy bà **X** có hành vi nâng khống diện tích, tăng giá chuyển nhượng, che giấu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và chiếm đoạt số tiền chênh lệch, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **D**.

Tại phiên tòa, bà **D** xác định bà **X** đã chuyển cho bà **D** tiền hoa hồng là 10.000.000 đồng và đồng ý lấy đơn giá, diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa đất số 140 theo Giấy biên nhận ngày 25/12/2022 là 60.000.000 đồng/1.000m², diện tích 25.000m², tổng giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng; Đồng thời, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường chi phí luật sư. Do đó, số tiền chênh lệch bà **X** chiếm giữ là 2.142.000.000 đồng – 1.500.000.000 đồng = 642.000.000 đồng, trừ tiền hoa hồng 10.000.000 đồng trước đó bà **X** đã đưa cho bà **D** còn lại 632.000.000 đồng.

Những yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D** yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

1/ Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị X** phải trả lại số tiền chênh lệch giữa đơn giá 60.000.000 đồng/1.000m² và 85.000.000 đồng/1.000m² là 632.000.000 đồng cho bà **Hồ Thị Kim D**.

2/ Buộc bà **Nguyễn Thị X** phải thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền 632.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm theo quy định pháp luật. Số tiền lãi chậm trả được tạm tính từ ngày 02/4/2022 đến ngày 09/5/2024 (làm tròn 25 tháng) là 131.666.666 đồng.

3/ Buộc bà **Nguyễn Thị X** phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho bà **Hồ Thị Kim D** liên quan đến chi phí thực tế bị mất thu nhập phát sinh từ tranh chấp kiện đòi tài sản, bao gồm chi phí sinh hoạt, lưu trú, đi lại trong thời gian giải quyết tranh chấp với số tiền là 150.000.000 đồng.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị X (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Trần P và ông Phạm Văn H) trình bày:

Ngày 22/01/2022, bà Nguyễn Thị X và bà Hà Tuyết T4 ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích được công nhận là 23.556m², diện tích thực tế là 25.500m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang với giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng sau khi được bà T4 giảm 10.000.000 đồng là 1.469.000.000 đồng (đơn giá 58.000.000 đồng/1.000m²); Số tiền đặt cọc đã chuyển cho bà T4 là 190.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng chuyển cho ông Nguyễn Văn B là người môi giới.

Vì là bạn bè quen biết lâu năm, thường xuyên trao đổi việc cá nhân với nhau nên tối ngày 22/01/2022, bà X có liên hệ với bà D kể chuyện vừa mua được một thửa đất với giá tốt và nhà nước đang có chủ trương thi công đường giao thông qua khu đất, dự đoán giá trị đất sẽ tăng. Sau khi nghe kể, bà D có nhờ bà X tìm giúp một mảnh đất ở khu vực này cho bạn của bà D là ông Đỗ Xuân T3. Bà D thỏa thuận, nếu giao dịch thanh toán thì bà X phải chia phí môi giới cho bà D số tiền 10.000.000 đồng.

Bà X đã liên hệ và hỏi tìm nhưng không có lô đất nào rao bán với giá tốt mà chỉ tầm giá từ 90.000.000 đồng/1.000m² đến 95.000.000 đồng/1.000m² nên không giới thiệu cho bà D, ông T3. Do đó, bà X quyết định chuyển nhượng cho bà D, ông T3 diện tích đất mình đã đặt cọc chuyển nhượng của bà T4. Bà X gửi tin nhắn trên vào nhóm “Love and Money” trên hệ thống mạng xã hội trực tuyến Zalo, trong đó thông tin diện tích đất chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 25.500m² (gồm 23.556m² diện tích đất được công nhận và 2.000m² chưa được công nhận) và đơn giá 85.000.000 đồng/1.000m².

Ngày 23/01/2022, ông T3 đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 140 với đơn giá 85.000.000 đồng/1.000m² và có mượn bà X chuyển trước số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc trước. Sáng ngày 24/01/2022, bà D chuyển cho bà X số tiền 90.000.000 đồng và mượn bà X số tiền 10.000.000 đồng để hoàn tất việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất.

Sau đó, bà X có trao đổi qua điện thoại với bà T4 về việc đã bán diện tích đất thuộc thửa số 140 cho ông T3 với đơn giá 85.000.000 đồng/1.000m², nhưng bên nhận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là bà D. Bà T4 đồng ý và có nói vì đã chuyển nhượng cho bà X, nên bà muốn chuyển nhượng lại cho ai với giá bao nhiêu thì bà không quan tâm. Quá trình thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra như sau:

- Lần 1: Ngày 23/01/2022 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (bà D, ông T3 mượn tiền của bà X để đặt cọc);
- Lần 2: Ngày 24/01/2022 chuyển 100.000.000 đồng (bà D chuyển cho bà X số tiền 90.000.000 đồng và mượn bà X số tiền 10.000.000 đồng);
- Lần 3: Ngày 28/01/2022 chuyển 200.000.000 đồng;
- Lần 4: Ngày 26/3/2022 chuyển 500.000.000 đồng;

- Lần 5: Ngày 30/3/2022 chuyển 100.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà **D**, ông **T3** thanh toán tính đến ngày 30/3/2022 là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 01/4/2022, bà **D** và bà **T4** có mặt tại Văn phòng công chứng K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 140 và bà **D** tiến hành thanh toán đợt cuối cho bà **T4** bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của bà **T4** tổng số tiền 1.142.000.000 đồng (đã được giảm 10.500.000 đồng và 15.000.000 đồng là chi phí làm thủ tục chuyển tên chủ sử dụng). Bà **X** cũng đã chuyển cho bà **D** số tiền 10.000.000 đồng chi phí môi giới.

Sự việc diễn ra hoàn toàn bình thường và không có sự dàn xếp nào từ phía vợ chồng bà **X**, ông **D1**. Các bên đã biết từ trước việc bà **X** chuyển nhượng lại cho ông **T3** và nhờ bà **D** đứng tên trên hợp đồng, nên mới đồng ý ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng K. Do đó, bị đơn bà **X** đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **D**.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh D1 (có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Trần P) trình bày:

Ông **Nguyễn Thanh D1** không trực tiếp tham gia quá trình thỏa thuận, ký kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **D**, bà **X**, bà **T4** và ông **T3**. Việc chuyển tiền của ông **D1** liên quan đến thực hiện việc đo đạc đất là theo yêu cầu của bà **X** (vợ ông **D1**) và sử dụng tiền của bà **X** để thực hiện. Ông **D1** thống nhất với nội dung trình bày của bà **X** và không có yêu cầu gì trong vụ án.

3.2. Ông Đỗ Xuân T3 trình bày tại Bản tự khai ngày 20/5/2023 và Đơn xin vắng mặt ngày 20/3/2024 như sau:

Do có quen biết từ trước, đầu tháng 01 năm 2022, bà **D** có rủ ông **T3** góp tiền nhận chuyển nhượng chung diện tích đất nông nghiệp tại **huyện K, tỉnh Kiên Giang**. Sau đó, ông **T3** được thông tin về việc bà **X**, ông **D1** tìm được một diện tích đất 25.500m² (diện tích được công nhận 23.556m²), thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại **ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang** với chủ sử dụng đất là bà **T4**. Sau khi trao đổi giữa các bên, ông **T3** quyết định nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nhưng để bà **D** đứng tên trên Hợp đồng và các giấy tờ pháp lý khác do diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp và bà **D** có hộ khẩu thường trú tại tỉnh Kiên Giang. Ông **T3** đã chuyển cho bà **D** số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng chung diện tích đất thuộc thửa đất số 140.

Do điều kiện ở xa và có quan hệ quen biết từ trước, ông **T3**, bà **D** nhờ bà **X** đứng ra giao dịch, đàm phán với bà **T4** về giá cả, thời điểm đặt cọc và đại diện cho ông **T3** tham gia việc đặt cọc. Lợi dụng sự tin tưởng, bà **X** đã làm giả Hợp

đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 và thay đổi các thông tin về giá cả, diện tích đất và ký giả chữ ký của bà T4. Hợp đồng này đã được bà X chụp gửi lên nhóm Zalo “Love and Money”.

Theo thỏa thuận đặt cọc, các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2022. Tuy nhiên, do cần phải thực hiện thủ tục xác nhận bà D là cá nhân trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp tại Ủy ban nhân dân xã C và bà T4 chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng nên việc ký kết hợp đồng được tiến hành vào ngày 01/4/2022 nhưng các bên không trực tiếp ký kết trước mặt nhau. Sau khi ký kết hợp đồng, ông T3, bà D được bà T4 thông tin về việc đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 58.000.000 đồng/1.000m², tổng giá trị chuyển nhượng là 1.366.248.000 đồng, ngoài ra bà T4 xác nhận chỉ ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 với bà X và hoàn toàn không biết gì về Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022.

Nhận thấy, bà X có hành vi nâng khống diện tích, tăng giá chuyển nhượng, che giấu Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và chiếm đoạt số tiền chênh lệch, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D. Do đó, ông T3 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D. Ngoài ra, trong vụ án này, ông T3 không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.3. Bà Hà Tuyết T4 trình bày tại Bản tự khai ngày 21/7/2023 và Đơn xin vắng mặt ngày 21/7/2023 như sau:

Bà được ông D1 (môi giới bất động sản) giới thiệu để chuyển nhượng diện tích đất nông nghiệp cho bà X. Ngày 22/01/2022, bà và bà X ký kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp với diện tích được công nhận là 23.556m², diện tích thực tế (đo tay) là 25.000m² thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang với tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 58.000.000 đồng/1.000m² (tổng số tiền chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng). Ngày 22/01/2022, bà X đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và đến ngày 02/3/2022 đặt cọc số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Tất cả số tiền mua bán đất đều chuyển cho bà qua số tài khoản 0091000657148 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, với nội dung “Cô X chuyển tiền đất”.

Bà xác định chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X diện tích thực tế là 25.000m² với tổng giá trị 1.450.000.000 đồng (đơn giá 58.000.000 đồng/1.000m²). Ngày 01/4/2022, tại Văn phòng công chứng K, bà chỉ biết ký tên và lăn dấu vân tay chứ không đọc nội dung của hợp đồng, nên không biết bên nhận chuyển nhượng là ai vì lúc đó có mặt bà X. Sau này, bà mới biết bên nhận chuyển nhượng là bà D và giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 580.000.000 đồng.

Đối với việc bà D chuyển tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X theo đơn giá 85.000.000 đồng/1.000m² là thỏa thuận của riêng hai người,

bà không biết và không quan tâm. Bà chỉ biết, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất với đơn giá 58.000.000 đồng/1.000m². Còn việc ông T3 và bà ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 là giả mạo.

Sau này, ngày 25/12/2022, bà D có liên hệ và đề nghị bà T4 xác nhận vì bà D là người thực tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt pháp lý. Qua vụ việc, bà T4 mới biết bà X thực chất đang kinh doanh bất động sản kiếm lời, nhận chuyển nhượng của bà T4 với giá 1.450.000.000 đồng nhưng chuyển nhượng sang tay cho bà D với giá 2.142.000.000 đồng.

Hiện nay, giao dịch chuyển nhượng đối với quyền sử dụng diện tích đất thuộc thửa số 140 của bà T4 đã hoàn tất, bà X là người trực tiếp giao dịch và bà D là người nhận chuyển nhượng về mặt pháp lý. Bà T4 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao đất, các giấy tờ pháp lý cho bà D. Do đó, tranh chấp giữa bà D và bà X không liên quan đến bà T4, nên bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1746/2024/DS-ST ngày 10/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D**.

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị X** phải hoàn trả số tiền 763.666.666 đồng, bao gồm tiền gốc là 632.000.000 đồng và tiền lãi chậm tính từ ngày 02/4/2022 đến ngày 09/5/2024 là 131.666.666 đồng.

Thời hạn thanh toán: Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 11/5/2024 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bị đơn bà **Nguyễn Thị X** còn phải thanh toán khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D**, về việc buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị X** phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng liên quan đến chi phí thực tế bị mất phát sinh từ tranh chấp kiện đòi tài sản, bao gồm chi phí sinh hoạt, lưu trú, đi lại trong thời gian giải quyết tranh chấp với số tiền là 150.000.000 đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ – BPKCTT ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng” theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đối với bị đơn bà **Nguyễn Thị X**.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng, căn trừ số tiền tạm ứng án phí 29.617.960 đồng theo các Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số BU/2021/0006896 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0011633 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D** số tiền 22.117.960 đồng.

Bị đơn bà **Nguyễn Thị X** phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.547.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Ngày 21/5/2024, bà **Nguyễn Thị X** (bị đơn) kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* *Luật sư **Trần Minh H** là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà **Nguyễn Thị X** trình bày:*

Tại cấp phúc thẩm phát sinh chứng cứ mới là giấy xác nhận của bà **Hà Tuyết T4**, theo đó bà **T4** chuyển nhượng đất với giá 58.000.000 đồng/công và chỉ chuyển nhượng cho bà **X**, không chuyển nhượng cho bà **Hồ Thị Kim D**. Bà **D** nhờ bà **T4** xác nhận để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải xác nhận về giá cả, vì giá trong giấy xác nhận ghi 60.000.000 đồng/công cũng không chính xác. Việc bà **D** chuyển khoản tiền cho bà **T4** là do bà **X** chỉ định, nên bà **T4** đã chuyển số tiền chênh lệch cho bà **X**. Đối chiếu với giấy xác nhận mới lập này của bà **T4**, thì có rất nhiều mâu thuẫn trong lời khai của bà **T4** và cần làm rõ, đó là mâu thuẫn về giá chuyển nhượng, đối tượng nhận chuyển nhượng, việc bàn giao giấy chứng nhận và hoàn trả tiền chênh lệch. Bản án sơ thẩm cho rằng bà **X** gian dối, dựa vào Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 để nâng không giá. Ông xác nhận, có sự chênh lệch giá nhưng không phải theo hợp đồng đặt cọc này, mà giá 85.000.000 đồng/công đã được bà **X** công khai trên nhóm Zalo và bà **X** đã đặt cọc trước với bà **T4** từ ngày 22/01/2022, nên nhận định nói trên của cấp sơ thẩm là không có cơ sở.

Nguyên đơn cho rằng có trao đổi giá với bà **Nguyễn Thị X** theo đơn giá 85.000.000 đồng/công trước ngày 22/01/2022, nhưng nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ. Bản án sơ thẩm căn cứ Điều 166, Điều 167 Bộ luật Dân sự để cho rằng bà **X** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có quyền chuyển nhượng. Ở đây, bà **X** không phải là người mua đi, bán lại mà là một giao dịch đặt cọc, bà **X** đặt cọc với bà **T4** và bán lại cho bà **D**. Bà **X** không công khai giá mua 58.000.000 đồng/công, vì nếu công khai giá này thì bà **D** sẽ không mua. Bản chất của vụ án này là đặt cọc và sang lại cọc trong giao dịch dân sự. Bà **X** đưa ra giá 85.000.000 đồng/công và bà **D** đồng ý mua, trên thực tế thì bà **D** cũng đã thực hiện xong việc nhận chuyển nhượng. Bà **X**

không phải là người bán đất, mà bà X được bà T4 ủy quyền để bán đất, theo quy định của pháp luật thì việc ủy quyền này không bắt buộc phải công chứng. Bà D là người có hộ khẩu ở P, tỉnh Kiên Giang, nên nếu cho rằng bà D không biết giá chuyển nhượng đất tại địa phương giai đoạn này, là không đúng.

Ngoài ra, vụ án còn nhiều vấn đề chưa giải quyết thỏa đáng, đó là hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 giữa bà X và bà T4, giá ghi trong hợp đồng công chứng 580.000.000 đồng, là thấp hơn giá thực tế nhưng cấp sơ thẩm không đề cập đến. Vì vậy, ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm. Trường hợp không hủy án sơ thẩm, thì ông đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Luật sư Lê Văn T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Bản án sơ thẩm cho rằng bị đơn lừa dối về giá là không có cơ sở. Nguyên đơn nói tin tưởng bị đơn và nhờ bị đơn thương lượng giá với bên bán, nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ. Thực tế, sáng ngày 22/01/2022, bà X đã đặt cọc cho bà T4, tối cùng ngày 22/01/2022 bà X mới thông báo trên nhóm Z về giá và giấy chứng nhận. Sau khi biết tin, bà D và ông T3 có nhờ bà X tìm đất để mua, nhưng do bà X không tìm được đất, nên bà X mới sang lại lô đất đã mua của bà T4 cho bà D. Bà D cho rằng bà X giấu thông tin về người sử dụng đất và giá cả, là không có cơ sở. Vì vậy, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm như Luật sư Trần Minh H1 đã trình bày, nếu không chấp nhận thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị X (có ông Phạm Văn H đại diện) trình bày: Ông có cùng ý kiến như các Luật sư của bị đơn đã trình bày và không bổ sung thêm.

* Bà Hồ Thị Kim D (nguyên đơn) trình bày: Bà không kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, bà đồng ý lấy diện tích đất chuyển nhượng là 25,5 công và chấp nhận tính đơn giá là 60.000.000 đồng/công, làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà không yêu cầu bị đơn phải trả cho bà tiền lãi chậm trả là 131.666.666 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên, bà chỉ yêu cầu trả cho bà tiền gốc của số tiền chênh lệch giá đất.

* Luật sư Trần Anh T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D trình bày: Bà X đã công khai việc chuyển giùm số tiền đặt cọc cho bà D và ông T3 biết. Bị đơn và Luật sư của bị đơn, cho rằng ông Nguyễn Thanh D1 (chồng bà X) không có vai trò gì trong việc đặt cọc này, là không đúng, vì lời khai của bà Hà Tuyết T4 cũng xác định, rằng bà T4 có trả tiền môi giới và tiền làm hồ sơ giấy tờ cho ông Nguyễn Thanh D1.

Về diện tích đất thực tế là 23.556m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà X đã nâng khống lên thành 25,5 công đất để lấy giá chênh lệch cao. Bà X là người môi giới nhưng chưa có chứng chỉ môi giới bất động sản. Nếu là nhà đầu tư, thì bà X cũng chưa ký hợp đồng công chứng với chủ đất là bà T4, để được chuyển nhượng lại đất cho nguyên đơn. Ở đây, có hành vi lừa đảo của ông Nguyễn Thanh D1, ông D1 đã ký khống tên của bà T4 trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022. Tại phiên tòa này, phía bị đơn không xác định được vai trò của bà X trong việc chuyển nhượng đất.

Đối với giấy xác nhận ngày 28/5/2024 của bà Hà Tuyết T4: Các đương sự cùng xác định giá thực tế chuyển nhượng là 58.000.000 đồng/công, nhưng nguyên đơn tự nguyện đồng ý tính giá 60.000.000 đồng/công, là có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm tính giá này. Đối với nội dung khác, bà T4 xác nhận khác với nội dung lời khai trước đây của bà Hà Tuyết T4, nên không có cơ sở. Vì vậy, ông đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

* Bà Hà Tuyết T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt, nhưng có “Giấy xác nhận lập ngày 28/5/2024, có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (số D, quyển số 01/2024-SCR-CKĐC) gửi cho Tòa án, nội dung:

Ngày 22/01/2022, tại xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang, bà Hà Tuyết T4 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 07 tại Ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang với bà Nguyễn Thị X với giá chuyển nhượng là 58.000.000 đồng/1.000m². Bà T4 cũng đã nhận cọc 200.000.000 đồng của bà X tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.

Ngày 23/01/2022, bà X có gọi điện cho bà T4 trình bày muốn được bà T4 đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất này cho người khác. Bà T4 đã đồng ý (ủy quyền bằng lời nói, bằng hành vi cụ thể) cho bà X là người thay mặt bà T4 thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất của bà T4 cho người khác với mức giá bà X mong muốn, được quyền thu tiền chuyển nhượng đất từ người nhận chuyển nhượng và bà X được hưởng số tiền chênh lệch thu được so với mức giá 58.000.000 đồng/1000m² mà bà T4 đã ký trong hợp đồng đặt cọc. Bà T4 không quan tâm bà X chào chuyển nhượng cho người khác mức giá bao nhiêu và không quan tâm người nhận chuyển nhượng là ai, chỉ cần bà T4 nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất như hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 (tính theo giá 58.000.000 đồng/1.000m²). Đồng thời, bà T4 cũng đồng ý sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng cho người nhận chuyển nhượng đất do bà X chỉ định để sang tên thửa đất cho người nhận chuyển nhượng đất.

Liên quan đến Giấy biên nhận ký ngày 25/12/2022 giữa bà T4 và bà Hồ Thị Kim D, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà X chỉ định, bà T4 xác nhận: Bà T4 viết ký giấy này là do bà D nhờ viết ký để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà D (điều này bà T4 cũng đã khai

rõ trong Bản tự khai ngày 21/07/2023 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại thời điểm đó, (25/12/2022), bà **D** chủ động tìm gặp bà **T4** và nói với bà **T4** phải có giấy biên nhận này mới làm được sổ đất đứng tên bà **D**, nên đề tạo điều kiện cho bà **D** làm sổ, bà **T4** đã đồng ý viết ký theo nội dung bà **D** yêu cầu.

Vì vậy, bà **T4** xác nhận trong sổ các nội dung được ghi trong Giấy biên nhận ký ngày 25/12/2022 (do bà **D** yêu cầu), có nội dung chính xác và có nội dung chưa chính xác. Cụ thể như sau:

- Nội dung chính xác: “Diện tích trong sổ: 23.556m²; Diện tích thực tế: 25.500m²; Tôi đã giao đủ diện tích đất thực tế cho chị **Hồ Thị Kim D**.”

- Nội dung chưa chính xác: “Chị **Hồ Thị Kim D** đã giao đủ số tiền với giá 60 triệu đồng 1 công x 25 công = 1 tỷ 500 triệu (một tỷ năm trăm triệu). Số tiền trên tôi đã được nhận đủ”.

Đây là thông tin không đúng sự thật (bà **T4** viết ký xác nhận nội dung đó chỉ nhằm mục đích tạo điều kiện cho bà **D** làm sổ theo yêu cầu trợ giúp của bà **D**). Tại giấy xác nhận này, bà **T4** xác nhận thông tin chính xác là: Bà **T4** đã nhận đủ tiền đất từ bà **X** theo giá 58.000.000đ/công (năm mươi tám triệu đồng một công) theo đúng thỏa thuận ngày 23/01/2022 với bà **X** như đã trình bày ở trên. Bà **T4** chưa bao giờ đồng ý bán đất cho bà **D** với giá 60.000.000 đồng/công. Việc bà **D** chuyển số tiền 1.142.000.000 (một tỷ một trăm bốn mươi hai triệu) đồng vào tài khoản ngân hàng của bà **T4** là do bà **X** chỉ định, nên sau đó bà **T4** đã trả số tiền chênh lệch mà bà **T4** đã nhận được (so với mức giá 58.000.000 đồng/công) cho bà **X**. Bà **T4** xin cam đoan các thông tin trên là đúng sự thật.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn bà **Nguyễn Thị X** thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung, sau khi phân tích các quy định của pháp luật, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nội dung tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 10/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1746/2024/DS-ST. Ngày 21/5/2024, bà Nguyễn Thị X (bị đơn) nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn, nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Việc cung cấp bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

Bị đơn cung cấp “Giấy xác nhận” do bà Hà Tuyết T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) lập ngày 28/5/2024, có chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (số D, quyển số 01/2024-SCR-CKĐC). Hội đồng xét xử đã công bố tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị X (bị đơn), về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB (số vào sổ H 02669) do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang cấp cho ông (bà) Huỳnh Ngọc T5 ngày 05/02/2007, cập nhật để thừa kế cho bà Hà Tuyết T4 ngày 03/4/2020, thì: Thừa đất số 140, Tờ bản đồ số 7 có diện tích 23.556m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Ngày 03/4/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K cập nhật đổi số hiệu thửa đất từ thửa 140, Tờ bản đồ số 07 thành thửa số 01, Tờ trích đo 53-2020.

[2.2] Theo lời thừa nhận của các bên đương sự, thì: Ông Đỗ Xuân T3 là bạn của bà Hồ Thị Kim D, còn bà D là bạn của bà Nguyễn Thị X. Bà D và ông T3 cùng góp vốn để nhờ bà X tìm mua đất tại tỉnh Kiên Giang, bà D sẽ là người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà D đã lập nhóm trên ứng dụng Zalo có tên là “Love and Money” gồm 03 thành viên là bà D, bà X và ông T3. Các thông tin về việc chuyển nhượng đất tại huyện K, tỉnh Kiên Giang được các bên trao đổi trên nhóm “Love and Money” này. Các tin nhắn trên nhóm này đều được hai bên thừa nhận.

[2.3] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, thì ngày 22/01/2022, bà Nguyễn Thị X có đặt cọc cho bà Hà Tuyết T4 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 140, Tờ bản đồ số 7, diện tích 23.556m² tọa lạc tại ấp L, xã K, huyện K, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà T4. Đơn giá đất hai bên thỏa thuận là 58.000.000 đồng/1000m². Thời hạn đặt cọc: Lần 1 là 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, lần 2 là 100.000.000 đồng sau 08 ngày kể từ ngày đặt cọc lần 1. Thời hạn ký hợp đồng công chứng, là sau 02 tháng kể từ ngày bên nhận chuyển nhượng đặt cọc đủ.

Theo chứng từ chuyển khoản (bút lục 341), thì bà Nguyễn Thị X đã sử dụng tài khoản số 00***** tại Ngân hàng V1 để chuyển cho bà T4 số tiền 190.000.000 đồng, với nội dung: “Em X đặt cọc mua đất”. Quá trình giải quyết

vụ án, bà Nguyễn Thị X và bà Hà Tuyết T4 cùng xác nhận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên không thực hiện tiếp các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng theo quy định của pháp luật, nên bà X chưa được cập nhật tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị X và bà Hà Tuyết T4 chưa hoàn thành. Bà Nguyễn Thị X và bà Hà Tuyết T4, cùng xác nhận hai bên không thực hiện tiếp các thủ tục chuyển nhượng đất, số tiền bà X đã đặt cọc cho bà T4 được thanh toán cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Tuyết T4 với bà Hồ Thị Kim D, số tiền chuyển dư đã được bà Hà Tuyết T4 trả lại cho bà Nguyễn Thị X. Trong vụ án này, bà X và bà T4 không tranh chấp với nhau về Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022, nên không xem xét.

Theo nội dung các tin nhắn trong nhóm “Love and Money”, thì tối cùng ngày 22/01/2022, ông Đỗ Xuân T3 có nhắn cho bà Nguyễn Thị X nội dung: “...lấy thông tin về thửa đất và yêu cầu của chủ đất, vị trí, giá cả, phương thức giao dịch, rồi nhắn anh nhé”. Bà X trả lời: “Lô này 25.5 công nhưng trên sổ chỉ 23.5 công. Chủ tính theo dt thực tế là 25.5”, “giá 85tr/công. Tổng giá 25.5 x 85 = 2.167.500.000. Chủ bớt 15tr để người mua làm thủ tục sang tên. Thủ tục người mua làm hết”, đồng thời bà X công khai bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bút lục 321, 323 và 324). Bà D và ông T3 nhờ bà X đại diện thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc và đặt cọc với chủ đất.

[2.4] Ngày 24/01/2022, bà Nguyễn Thị X thông báo lên nhóm “Love and Money”, về việc đã ký hợp đồng đặt cọc xong, đồng thời gửi kèm file PDF “Hợp đồng đặt cọc” ngày 24/01/2022 giữa bên đặt cọc là ông Đỗ Xuân T3 (có bà X đại diện) và bên nhận cọc là bà Hà Tuyết T4. Nội dung đặt cọc, là để chuyển nhượng thửa đất số 140 nói trên, nhưng với đơn giá là 85.000.000 đồng/1.000m², số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, giao làm 02 lần: Lần 1 giao 200.000.000 ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, số tiền 200.000.000 đồng còn lại giao chậm nhất là ngày 28/01/2022 (bút lục 273).

Theo lời thừa nhận của bà X tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh K và trong quá trình giải quyết vụ án, thì chữ ký bà Hà Tuyết T4 trong hợp đồng đặt cọc nói trên, là do ông Nguyễn Thanh D1 (chồng bà X) ký. Phía bà Hà Tuyết T4 cũng có lời khai, rằng bà không ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 với ông Đỗ Xuân T3 (do bà X đại diện), mà bà chỉ ký một hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 với bà Nguyễn Thị X; Và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K vào ngày 01/4/2022, nhưng không đọc hợp đồng, nên không biết bên nhận chuyển nhượng là ai. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 cũng không có giá trị pháp lý và trong vụ án này, các bên không tranh chấp đối với hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022.

[2.5] Ngày 01/4/2022, bà Hà Tuyết T4 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị Kim D, theo đó bà T4 chuyển nhượng cho bà D toàn bộ thửa đất số 01, bản đồ số 53-2020 (thửa 140, Tờ bản đồ số 07 cũ) với giá 580.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn

phòng công chứng K (tỉnh Kiên Giang) công chứng số 1087, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Các bên trong hợp đồng, thừa nhận hai bên không gặp nhau tại Văn phòng công chứng K để ký hợp đồng cùng một lúc, mà bà T4 ký trước rồi về, bà D ký sau, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 580.000.000 đồng không phải là giá thực tế.

Căn cứ “Giấy biên nhận” ngày 25/12/2022 giữa bà Hà Tuyết T4 với bà Hồ Thị Kim D, thì hai bên đã giao nhận đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nhau, bà T4 xác nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, theo thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, thì bà Nguyễn Thị X là người giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Kim D ngay sau khi ký hợp đồng tại cơ quan công chứng. Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022, xác nhận đã thực hiện xong hợp đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng K vào tham gia tố tụng, không xem xét lại đối với hợp đồng này, là đúng quy định.

Bà Nguyễn Thị X và bà Hà Tuyết T4, cùng xác nhận bà T4 chỉ nhận số tiền chuyển nhượng đất với đơn giá 58.000.000 đồng/1000m², số tiền chênh lệch giá mà bà T4 nhận dư đã được bà T4 giao cho bà X. Như vậy, tiền chênh lệch giá hiện nay do bà X giữ. Vấn đề cần giải quyết trong vụ án này, đó là bà X là người môi giới cho ông T3 và bà D nhận chuyển nhượng đất của bà T4 hay bà X là người nhận chuyển nhượng đất từ bà T4 và chuyển nhượng lại cho ông T3 và bà D. Từ đó, xác định số tiền chênh lệch giữa giá 58.000.000 đồng/1000m² với giá 85.000.000 đồng/1000m², bà X có được nhận hay không.

[2.6] Bị đơn bà Nguyễn Thị X, cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất từ bà T4 và chuyển nhượng lại cho ông T3, bà D; Còn nguyên đơn và ông T3, lại khai rằng họ nhờ bà X tìm mua đất, nhờ bà X thương lượng giá và thay mặt ông T3, bà D đặt cọc với chủ đất. Xét lời khai của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Nguyễn Thị X có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 với bà Hà Tuyết T4, để chuyển nhượng thửa đất 140, Tờ bản đồ số 07, nhưng các bên không thực hiện tiếp việc giao dịch, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng, nên bà X chưa được cập nhật người sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà X không phải là người có quyền sử dụng đất, nên bà X không được thực hiện một trong những quyền của người sử dụng đất, là chuyển nhượng đất cho người khác theo quy định tại khoản 1 Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Mặt khác, tại Biên bản đối chất ngày 21/3/2024 của Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị X cũng xác định, “giữa bị đơn và bà T4 không có bất kỳ hợp đồng dịch vụ hay thỏa thuận về việc môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà do quan hệ thân thiết nên bà T4 nhờ bà X trung gian thương lượng giá cả”. Lời

khai này của bị đơn, phù hợp với nội dung các tin nhắn trong nhóm “Love and Money”, theo đó bà Nguyễn Thị X xác nhận bà là người môi giới (cò), cụ thể:

Tại bút lục 199, bà X nhắn: “*Tinh thần của e là đón tiếp 2 bác như 1 ng bạn chứ k phải khách mua đất của cò. Mong 2 bác hiểu chứ e rất ngại. Chứ bác nghĩ nếu vì 10tr tiền cò thì sao phải khổ vậy*”.

Tại bút lục 149, bà X nhắn: “*Về ý chí là 2 bên đã hiểu thủ tục bác lo bên bán chỉ trả 15tr, có thể hiện trong hd cọc. Còn bác muốn kiện thì cứ kiện nhưng e k dám làm cò cho bác nữa...*”.

Tại bút lục 140, bà X nhắn: “*E chỉ đại diện cho a*”.

Tại bút lục 127, bà X nhắn: *Thật sự đây là lần đầu e đi mua đất giùm.*

Tại bút lục 53, bà X nhắn: *Vì em trót giới thiệu đất cho bác T mà bác T không ở đây nên em mới nhận lời chào bán cho bác ấy, vì nhờ em giới thiệu mà bác ấy mới mua ở đây.*

Tại Biên bản đối chất ngày 21/3/2024 của Tòa án (từ bút lục số 836 đến số 838), bị đơn trình bày: “*Toàn bộ quá trình thương lượng, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đều thay mặt nguyên đơn để thương lượng với bà T4, bao gồm cả nội dung giá cả, chuyển nhượng*”. “*Bị đơn được phía nguyên đơn ủy quyền miệng trong giao dịch chuyển nhượng và mức giá chuyển nhượng không phải do bị đơn quyết định mà bị đơn chỉ thông báo cho nguyên đơn biết. Mức giá chuyển nhượng là do chủ sử dụng đất - bà T4 và bên nhận chuyển nhượng - bà D thống nhất*”. “*Bị đơn xác định là người môi giới*”.

[2.6.1] Về phía bà Hà Tuyết T4, tại bản tự khai ngày 21/7/2023, bà T4 xác định: Bà chỉ ký hợp đồng đặt cọc với bà X ngày 22/01/2022 với giá 58.000.000 đồng/1000m² và chỉ chuyển nhượng đất cho bà X. Bà không ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 với ông T3, hợp đồng này là giả mạo. Hiện nay, việc mua bán đất của bà đã xong, bà Nguyễn Thị X là người trực tiếp giao dịch và bà Hồ Thị Kim D là người mua trên pháp lý đã hoàn tất, bà đã nhận tiền đầy đủ và đã bàn giao đất cho bà D, nên mọi việc tranh chấp giữa bà D với bà X không liên quan đến bà.

Tuy nhiên, tại giấy xác nhận ngày 28/5/2024, bà T4 lại cho rằng, bà đã đồng ý ủy quyền bằng lời nói, bằng hành vi cụ thể cho bà X là người thay mặt bà thực hiện quyền chuyển nhượng thửa đất của bà cho người khác với mức giá bà X mong muốn, bà X được quyền thu tiền chuyển nhượng đất và hưởng tiền chênh lệch so với mức giá 58.000.000 đồng/1000m² mà bà đã ký trong hợp đồng đặt cọc. Xét, lời khai này của bà T4 mâu thuẫn với chính lời khai của bà T4 trong bản tự khai ngày 21/7/2023, mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị X tại Biên bản đối chất ngày 21/3/2024 của Tòa án như đã trích dẫn ở trên và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Bà Hà Tuyết T4 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời khai này của bà, nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.6.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị X, cho rằng bà là người nhận chuyển nhượng đất của bà T4 và chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Xuân T3, bà Hồ Thị Kim D, nhưng toàn bộ quá trình thương lượng, đặt cọc và thực hiện việc chuyển nhượng, bị đơn đều thông báo cho ông T3 và bà D biết. Nếu bị đơn là người chuyển nhượng đất từ bà T4, thì bị đơn phải có nghĩa vụ đặt cọc và thực hiện hợp đồng với bà T4, nguyên đơn không có nghĩa vụ này. Nhưng trên thực tế, nguyên đơn đã chuyển tiền cho bà X để bà X đặt cọc cho bà T4, bà X còn cho phía nguyên đơn mượn tiền để đặt cọc cho bà T4 và bà X còn được nhận chi phí môi giới là 10.000.000 đồng. Và nếu bị đơn là người chuyển nhượng thửa đất 140 nói trên cho nguyên đơn, thì vì sao bà X và chồng là ông D1 phải giả mạo chữ ký của bà T4 trong hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022, để thông báo cho bà D và ông T3 trong nhóm Zalo “Love and Money”? Vì sao không cho nguyên đơn và chủ đất là bà T4 gặp nhau khi ký hợp đồng công chứng ngày 01/4/2022?

Bà X thông báo giá chuyển nhượng 85.000.000 đồng/1000m² và đưa hình ảnh chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hà Tuyết T4 lên nhóm “Love and Money”. Ngoài các thông tin này, nguyên đơn không có bất kỳ thông tin nào khác về bên chuyển nhượng đất. Trong nội dung các tin nhắn phía sau thông báo giá, bà X vẫn giữ vai trò là người môi giới, giúp ông T3 và bà D thương lượng giá và ký kết hợp đồng đặt cọc với chủ đất (bà T4). Bà X không có bất kỳ tin nhắn nào thông báo cho bà D và ông T3 biết, rằng bà đã đặt cọc với bà T4 vào ngày 22/01/2022 và nếu bà D, ông T3 muốn mua, thì bà sẽ chuyển nhượng lại với giá 85.000.000 đồng/1.000m². Vì vậy, phía bị đơn cho rằng bà đã công khai tất cả các thông tin cho bà D và ông T3 biết, nhưng họ vẫn tự nguyện giao dịch với mức giá 85.000.000 đồng/1.000m², là không đúng thực tế.

Lời khai của nguyên đơn và ông Đỗ Xuân T3, về việc nhờ bà Nguyễn Thị X tìm mua đất và đặt cọc mua thửa đất số 140 của bà Hà Tuyết T4, là hoàn toàn phù hợp nội dung các tin nhắn giữa bà X, bà D và ông T3 trong nhóm “Love and Money” và lời thừa nhận của bị đơn như đã trích dẫn, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Vì vậy, có căn cứ xác định, bị đơn chỉ là người môi giới để ông T3 và bà D nhận chuyển nhượng đất từ bà T4.

Tại giấy xác nhận ngày 28/5/2024, bà T4 xác nhận lại, rằng bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất với đơn giá 58.000.000 đồng/1000m², số tiền chênh lệch bà đã trả lại cho bà X. Như vậy, bà X chỉ là người môi giới, nhưng lại thông báo giá chuyển nhượng chênh lệch để hưởng lợi từ tiền của bà D, ông T3 là không đúng quy định, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà X trả lại số tiền chênh lệch này, là phù hợp quy định tại các điều 163, 164, 165 và 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong vụ án này, bà Hồ Thị Kim D và ông Đỗ Xuân T3, cùng khai nhận hai bên góp tiền cùng mua thửa đất tranh chấp, nhưng các đương sự này không yêu cầu giải quyết về việc hùn tiền mua đất, nên không xem xét.

[2.7] Về số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tổng số tiền mà bà **Hồ Thị Kim D** đã chuyển cho bà **Nguyễn Thị X** từ ngày 23/01/2022 đến ngày 30/3/2022 là 1.000.000.000 đồng, thực hiện bằng hình thức chuyển khoản, với nội dung: “Bác **T3** cọc mua đất **K**” và “thanh toán tiền mua đất **K**”.

Ngày 01/4/2022, bà **Hồ Thị Kim D** chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà **Hà Tuyết T4** 04 lần, với tổng số tiền 1.142.000.000 đồng, nội dung chuyển khoản là: “Trả tiền lô đất 01 TBD 53-2020 Lung Lớn, **K, K**”.

Tổng số tiền mà bà **Hồ Thị Kim D** đã trả cho việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 01, tờ bản đồ 53-2020, là 2.142.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 giữa bà **X** với bà **T4** và lời khai của hai đương sự này trong quá trình giải quyết vụ án, thì giá chuyển nhượng thực tế là 58.000.000 đồng/1000m², diện tích chuyển nhượng thực tế là 25.500m², tổng giá trị hợp đồng là 1.479.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý xác định số tiền chênh lệch theo đơn giá 60.000.000 đồng/1.000m², là có lợi cho bị đơn, nên chấp nhận. Về diện tích chuyển nhượng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.556m², căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 và lời khai của các đương sự, thì diện tích thực tế là 25.500m². Tại giấy biên nhận ngày 25/12/2022 giữa bà **Hà Tuyết T4** với bà **Hồ Thị Kim D** lại có nội dung không thống nhất, phía trên ghi diện tích 25.500m², nhưng phía dưới lại ghi 25 công (tức 25.000m²). Các bên đương sự không lập bản vẽ hiện trạng vị trí thửa đất chuyển nhượng, nên không xác định chính xác diện tích đất thực tế, nhưng nguyên đơn tự nguyện tính giá trên diện tích 25.500m², điều này có lợi cho bị đơn và không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận. Như vậy, giá trị chuyển nhượng mà nguyên đơn đồng ý thanh toán là 60.000.000 đồng/1.000m² x 25.500m² = 1.530.000.000 đồng. Tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán là 2.142.000.000, chênh lệch giá là: 2.142.000.000 đồng - 1.530.000.000 đồng = 612.000.000 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện trừ phí môi giới mà nguyên đơn đã nhận là 10.000.000 đồng, nên số tiền chênh lệch còn lại là: 602.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại các điều 166, 167 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bà **Nguyễn Thị X** là người chiếm hữu số tiền chênh lệch giá không có căn cứ pháp luật, nên cấp sơ thẩm buộc bà **X** trả số tiền này cho bà **Hồ Thị Kim D**, là có căn cứ.

[2.8] Lãi chậm trả: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm trả tính trên số tiền chênh lệch giá từ ngày 02/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 10%/năm, tiền lãi là 131.666.666 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm phát sinh tình tiết mới, nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm trả nói trên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[2.9] Đối với yêu cầu của bà **Nguyễn Thị X**, về việc hủy Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, là không có căn cứ

chấp nhận, bởi lẽ: Căn cứ vào đơn yêu cầu của bà **Nguyễn Thị X** (bị đơn), Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2023. Quyết định có hiệu lực thi hành ngay, đương sự không khiếu nại đối với quyết định này. Nay yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên cấp sơ thẩm duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để bảo đảm thi hành án, là đúng quy định.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà **Hồ Thị Kim D** phải nộp là 7.500.000 đồng. Hoàn trả cho bà **Hồ Thị Kim D** tiền tạm ứng án phí, gồm: 17.515.000 đồng theo Biên lai thu số BU/2021/0006896 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và 12.102.960 đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0011633 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn, án phí được tính: 20.000.000 đồng + (4% x 202.000.000 đồng) = 28.080.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà **Nguyễn Thị X** không phải nộp. Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị X** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà **Nguyễn Thị X** đã nộp (có bà **Trần Thị H2** đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0027084 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã phân tích, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 3, 116, 117, 118, 119, 122, 163, 164, 166, 167, 280, 357, 468, 500, 584, 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26 và Điều 29 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,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X, về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị X, về việc sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền chênh lệch giá mà bà Nguyễn Thị X phải trả cho bà Hồ Thị Kim D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 1746/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải hoàn trả số tiền chênh lệch giá đất cho bà Hồ Thị Kim D là 602.000.000 (sáu trăm lẻ hai triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền hoặc trả không đủ, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận, thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Kim D, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả tiền lãi chậm trả tính trên số tiền chênh lệch giá, với số tiền là 131.666.666 (một trăm ba mươi một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D, về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng liên quan đến chi phí thực tế bị mất phát sinh từ tranh chấp đòi tài sản, bao gồm chi phí sinh hoạt, lưu trú, đi lại trong thời gian giải quyết tranh chấp với số tiền là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

1.4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài khoản tại ngân hàng” theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X.

1.5. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Hồ Thị Kim D phải nộp là 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho bà Hồ Thị Kim D tiền tạm ứng án phí, gồm: 17.515.000 (mười bảy triệu năm trăm mười lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số

BU/2021/0006896 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang và 12.102.960 (mười hai triệu một trăm lẻ hai nghìn chín trăm sáu mươi) đồng theo Biên lai thu số AA/2023/0011633 ngày 23/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị X** phải nộp là 28.080.000 (hai mươi tám triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà **Nguyễn Thị X** không phải nộp. Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị X** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà **Nguyễn Thị X** đã nộp (có bà **Trần Thị H2** đại diện nộp thay) theo Biên lai thu số 0027084 ngày 24/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS huyện Kiên Lương;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

