

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 219/2025/DS-PT

Ngày: 08-04-2025

V/v tranh chấp
quyền sử dụng đất
và hợp đồng ủy quyền

**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 Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 31 tháng 03 và 08 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 635/2024/TLPT-DS ngày 26/11/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy M, sinh năm 1987; trú tại: Số nhà X, Đ, tổ Y, khu phố Z, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ: Số X1, đường Đ2, Tổ Y1, Khu phố Z1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2024); có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1983; trú tại: Số nhà X2, đường Đ3, Tổ Y2, Khu phố Z2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: X3, Tổ Y3, Khu phố Z3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1992 và bà Vũ Thị L, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: Số nhà X4, đường N, khu dân cư P,

Khu phố Y4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2024); có mặt.

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

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà X5, đường A, Tổ Y5, Khu phố Z5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Thế M1, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà X6, đường D, Khu phố Y6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt;

3. Bà Phạm Thị Bích T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số nhà X7, đường D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Nguyễn Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Qua mối quan hệ làm ăn, nguyên đơn bà M có quen biết bị đơn ông Q là người chuyên đầu tư kinh doanh bất động sản. Do đó, bà M có chuyển nhượng cho ông Q, thửa đất số 71, tờ bản đồ số 86, diện tích 357m², thuộc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL886088, sổ vào sổ cấp GCN: CS05795, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017, đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sở hữu ngày 29/07/2019.

Các bên thỏa thuận thay vì giữa hai bên phải lập hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận hợp đồng ủy quyền, bà M ủy quyền cho ông Q được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất trên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6907, quyển số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 07/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T2.

Trước khi lập hợp đồng ủy quyền nêu trên thì quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng. Ông Q có nghĩa vụ giao tiền cho bà M giải chấp ngân hàng. Tại văn bản bản ngày 07/10/2022 (ngày công chứng hợp đồng ủy quyền), ông Q tự mình viết tay xác lập văn bản với nội dung “*Tôi Nguyễn Văn Q có mua của bà Nguyễn Thúy M lô đất thửa 71 tờ 86. Tổng số tiền 6.800.000.000 (sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Nay tôi đưa trước C M. 4.000.000.000 (Bốn tỷ). Số tiền còn lại sẽ thanh toán trong vòng 1 tháng kể từ ngày cọc sau khi trừ các chi phí cam kết (01/10/2022 đến ngày 30/10/2022)*”. Tuy nhiên, kể từ thời điểm ký hợp đồng ủy quyền cho đến nay ông Q mới chỉ thanh toán cho bà M với số tiền 5.990.352.736 đồng (Năm tỷ chín trăm chín mươi triệu ba trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng). Cụ thể qua các lần ông Q chuyển vào tài khoản bà M như sau:

- Ngày 07/10/2022 số tiền: 214.000.000 đồng.

- Ngày 07/10/2022 số tiền 3.776.352.740 đồng.

- Ngày 31/10/2022 số tiền 1.499.999.997 đồng.

- Ngày 01/11/2022 số tiền 499.999.999 đồng.

Như vậy, tổng số tiền ông Q chưa thanh toán cho bà M số tiền là 809.647.264 đồng (Tám trăm lẻ chín triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

Quyền sử dụng đất nêu trên sau khi nhận chuyển nhượng từ bà M, ông Q đã chuyển nhượng cho Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1 với giá 6.900.000.000đ (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7087, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T2.

Bà M đã rất nhiều lần liên hệ ông Q để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên ông Q không trả.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn Q thanh toán cho bà Nguyễn Thúy M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 809.647.264 đồng (Tám trăm lẻ chín triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi bốn đồng).

- Yêu cầu Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn Q phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thúy M số tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 31/10/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm đối với số tiền chậm trả là 809.647.264 đồng với mức lãi suất tạm tính 1,2%/tháng. Tương ứng với số tiền 201.804.000 đồng (Hai trăm lẻ một triệu tám trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 1.011.451.246 đồng (Một tỷ không trăm mười một triệu bốn trăm năm mươi một nghìn hai trăm bốn mươi sáu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, đại diện nguyên đơn không đồng ý.

Tại Đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Khoảng tháng 9/2022, bị đơn ông Q có quen biết với bà M. Bà M có cho ông Q biết về khoản vay ngân hàng khoảng gần 4 tỷ đồng và đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 86, diện tích 357m², thuộc Khu tái định cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CL886088, sổ vào sổ cấp GCN: CS05795, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2017, đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sở hữu ngày 29/07/2019 mang tên Bà Nguyễn Thúy M, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh B. Hiện bà M không có khả năng trả nợ nên nhờ ông Q giúp bán thửa đất trên để trả nợ. Ông Q và bà M có thỏa thuận, ông Q sẽ đứng ra tìm người cho vay số tiền giải chấp ngân hàng. Sau đó bà M sẽ giao cho ông Q chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Việc ông Q chuyển nhượng cao hơn sẽ được hưởng số tiền trên. Các thỏa thuận nêu trên không lập thành văn bản.

Sau đó, ông Q đã liên hệ với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Bích T1 hỏi mượn số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Ngày 07/10/2022, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh B, bà T1 và ông Q lập giấy mượn tiền với nội dung: Bà T1 cho ông Q mượn 4 tỷ đồng để ông Q giúp mà bà M tắt toán ngân hàng, thời gian mượn từ ngày 07/10/2022 đến ngày 10/11/2022 (nếu sau đó phát sinh sẽ tính thêm). Phí tính theo lãi suất ngân hàng ở thời điểm hiện tại và cộng thêm hoa hồng đã thỏa thuận bằng lời nói.

Để bảo đảm cho khoản vay này, tại thời điểm đó bà T1 và bà M cũng ký hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì chỉ tin tưởng ông Q nên bà T1 không lập việc hay thỏa thuận bất cứ vấn đề nào với bà M. Mọi giao dịch là do ông Q và bà T1 thực hiện. Khi bà T1 chuyển 4 tỷ đồng nêu trên thì ông Q cũng đồng thời chuyển cho bà M bằng 02 lần chuyển khoản số tiền số tiền 214.000.000 đồng và 3.776.352.740 đồng. Ngoài ra còn chuyển khoản cho 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) chuyển khoản trực tiếp cho ông Lý Gia H theo yêu cầu bà M vì ông Lý Gia H là người tư vấn và giúp bà M xử lý, hoàn tất về mặt thủ tục.

Để bảo đảm cho việc thanh toán số tiền còn lại ông Q đã tự lập văn bản với nội dung *“Tôi Nguyễn Văn Q có mua của bà Nguyễn Thúy M lô đất thửa 71 tờ 86. Tổng số tiền 6.800.000.000 (sáu tỷ tám trăm triệu đồng). Nay tôi đưa trước C M. 4.000.000.000 (Bốn tỷ). Số tiền còn lại sẽ thanh toán trong vòng 1 tháng kể từ ngày cọc sau khi trừ các chi phí cam kết (07/10/2022 đến ngày 30/10/2022)”*.

Ngày 08/10/2022, ông Q nhân danh bà M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông M1. Số tiền tiền chuyển nhượng 6.900.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Các bên thỏa thuận Bên A (tức bên bán) phải chịu toàn bộ thuế, phí và cam kết đến ngày 14/11/2022 sẽ ra sổ mới cho bên mua. Nếu không thực hiện cam kết thì phải bồi thường bằng số tiền đặt cọc và hoàn lại tiền đặt cọc.

Ngày 19/10/2022, ông Q đã chuyển nhượng cho Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1 với giá 6.900.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7087, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/10/2022 tại Văn phòng Công chứng T2. Ông M1 và ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền trên. Trong hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận thuế, phí và việc làm thủ tục ra sổ do bên mua chịu và thực hiện nhưng thực tế ông Q vẫn thực hiện theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Trong các ngày ngày 31/10/2022 và 01/11/2022, ông Q lần lượt chuyển khoản cho bà M số tiền 1.499.999.997 đồng và 499.999.999 đồng. Đồng thời 12/11/2022, ông Q thanh toán cho bà T1 số tiền lãi và dịch vụ vay là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng).

Trong quá trình làm thủ tục ra sổ cho ông T và ông M1, ông Q nhận được Văn bản số 2340/CNVPĐKĐĐ, ngày 10/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có đoạn *“Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Chi*

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tạm ngưng đăng ký biến động đối với khu đất nêu trên và đề nghị Ông Trần Văn T, Ông Nguyễn Thế M1 chờ thông báo xem xét của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương". Nguyên nhân là có đơn tố cáo bà M liên quan đến việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản đối với thửa đất trên. Vì vậy, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, ông Q đã trả số tiền phạt cọc cho ông T và ông M1 là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, ông Q còn thanh toán thay cho bà M các khoản sau: Phí trước bạ 11.500.000 đồng (Mười một triệu năm trăm nghìn đồng); thuế thu nhập các nhân của bà M: 46.000.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu đồng); thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 2.482.000 đồng (Hai triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn đồng). Tổng số tiền là 59.982.000 đồng (Năm mươi chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng). Sau đó ông M1 và ông T được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS10519, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/12/2022.

Nay bị đơn ông Q phản tố: Yêu cầu bà M hoàn trả các khoản tiền ông Q đã thực hiện thay bà M gồm: Lãi vay và dịch vụ vay là 280.000.000 đồng; tiền phạt cọc: 250.000.000 đồng; tiền thuế, phí 59.982.000 đồng. Đối với số tiền 10.000.000 đồng đã chuyển khoản cho ông H theo yêu cầu của bà M thì bị đơn rút yêu cầu phản tố này. Đề nghị Tòa án khấu trừ các khoản tiền trên vào khoản tiền mà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn. Còn lại bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn theo quy định pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Bích T1 trình bày:

Khoảng tháng 10/2022, ông Q có liên hệ hỏi vay số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) để thực hiện việc giải chấp cho bà M. Bà T1 không quen biết bà M và chỉ giao dịch với ông Q. Vì vậy bà T1 thỏa thuận cho ông Q vay số tiền trên. Để đảm bảo cho khoản vay của ông Q và Tuyền thỏa thuận bà M sẽ lập hợp đồng đặt cọc thửa đất trên cho bà T1. Ngày 07/10/2022, tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A – Chi nhánh B. Bà T1 đã lập giấy vay tiền để ông Q ký và chuyển cho ông Q số tiền mặt nêu trên theo yêu cầu. Việc lập và giao tiền không có bà M. Đồng thời, ông Q cũng đưa hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và bà M để bà T1 ký. Bà T1 không gặp và trực tiếp thỏa thuận bất cứ vấn đề gì đối với bà M. Ngày 22/11/2022, ông Q trực tiếp hoàn trả cho bà T1 số tiền 4 tỷ đồng và tiền lãi và dịch vụ là 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng). Trước yêu cầu khởi kiện của các bên bà T1 không có ý kiến và bất cứ yêu cầu nào khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1 quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông Q và quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Các ông đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng cho ông Q. Tuy nhiên do ông Q ra sổ chậm hơn theo thỏa thuận nên các ông đã nhận tiền phạt cọc từ ông Q là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Quyền sử dụng đất nêu trên các ông đã được Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS10519, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 08/12/2022. Nay trước yêu cầu của các bên, các ông không có ý kiến hay bất cứ yêu cầu nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Q thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi đã khấu trừ số nghĩa vụ phí, lệ phí, thuế 59.982.000đ) là 749.665.246đ và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 129.733.700đ. Tổng số tiền là 879.398.900đ (Tám trăm bảy mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn chín trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu 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 2015.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M và bị đơn ông Nguyễn Văn Q về việc thanh toán số tiền 114.052.346 (Một trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M.

2.1. Buộc Bà Nguyễn Thuý M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 59.982.000đ (Năm mươi chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng). Số tiền này đã được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn tại Mục 1.1 nêu trên.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M về việc thanh toán số tiền 530.000.000đ (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

2.3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M hoàn trả số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn Q có quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Q có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Q số tiền 589.982.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng) và khấu trừ trực tiếp số tiền này vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà M cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được cấp sơ thẩm thu thập cũng như lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp mới nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn có văn bản đồng ý hỗ trợ 100 triệu đồng cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện các nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 100 triệu đồng và áp dụng Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 để sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Theo đơn kháng cáo ngày 05/8/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Q xác định chỉ kháng cáo yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Q số tiền 589.982.000 đồng (Năm trăm tám mươi chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng) và khấu trừ trực tiếp số tiền này vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà M cho ông Q và không kháng cáo với các nội dung khác của bản án sơ thẩm. Như vậy, các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn có yêu cầu phản tố. Theo đó, bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn hoàn trả số tiền lãi và dịch vụ vay mà bị đơn đã thực hiện thay cho nguyên đơn, cụ thể số tiền 280.000.000 đồng tiền lãi vay và hoa hồng từ việc cho vay tiền với Bà Phạm Thị Bích T1; tiền phạt cọc 250.000.000 đồng; và tiền thuế, phí 59.982.000 đồng.

[2.2] Đối với số tiền lãi vay và hoa hồng từ việc cho vay với Bà Phạm Thị Bích T1 là 280.000.000 đồng:

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 xác định rằng chỉ có ông Q vay, không gặp và thỏa thuận với bà M, việc giao tiền giữa bị đơn với bà T1 không có sự tham gia của nguyên đơn. Sau khi bà T1 giao tiền cho ông Q thì ông Q tự chuyển giao cho nguyên đơn. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và nguyên đơn là do bị đơn lập. Do tin tưởng bị đơn và đảm bảo cho khoản vay nên bà T1 ký, còn thực chất không có thỏa thuận đặt cọc với nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn không thừa nhận việc vay tiền của bà T1 và cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc là do bị đơn đưa cho ký vì thực tế là chuyển nhượng và đưa trước 04 tỷ đồng để giải chấp nên phải ký để đảm bảo việc giao dịch. Mặt khác, tại văn bản các bên lập sau cùng trong ngày 07/10/2022, bị đơn thừa nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền đã thanh toán và cam kết thanh toán trong thời hạn tiếp theo. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng cho Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1:

[2.3.1] Trước khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1 vào ngày 08/10/2022, thì Ông Nguyễn Văn Q đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6907, quyền số 10/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2 với Bà Nguyễn Thúy M vào ngày 07/10/2022.

[2.3.2] Ngày 08/10/2022, bị đơn nhân danh nguyên đơn xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông M1. Số tiền tiền chuyển nhượng 6.900.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Các bên thỏa thuận Bên A (tức bên bán) phải chịu toàn bộ thuế, phí và cam kết đến ngày 14/11/2022 sẽ ra sổ mới cho bên mua. Nếu không thực hiện cam kết thì phải bồi thường bằng số tiền đặt cọc và hoàn lại tiền đặt cọc.

[2.3.3] Ngày 19/10/2022, bị đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trần Văn T và Ông Nguyễn Thế M1 với giá 6.900.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2022 số 7087, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T2. Ông M1 và ông T đã thanh toán toàn bộ số tiền trên.

[2.3.4] Bị đơn cho rằng theo hợp đồng đặt cọc thì hết ngày 14/11/2022, ra sổ mới cho ông T và ông M1. Tuy nhiên do hết thời gian trên không thể ra sổ vì

một người khác tố cáo nguyên đơn liên quan đến thửa đất trên. Vì vậy, bị đơn đã thanh toán số tiền phạt cọc cho ông T và ông M1 là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án ông T và ông M1 cũng thừa nhận việc các bên thỏa thuận đặt cọc và phạt cọc cũng như số tiền đã nhận của bị đơn nêu trên.

[2.3.5] Xét thấy, ông Q đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M dưới hình thức hợp đồng ủy quyền và sau đó chuyển nhượng cho bên thứ ba thì phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ và có trách nhiệm dân sự theo giao dịch xác lập với bên thứ ba. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 thì nghĩa vụ làm thủ tục ra sổ là thuộc về ông Q còn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2022 thì nghĩa vụ này thuộc về ông M1 và ông T. Do đó, việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền cọc cho ông M1 và ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn thanh toán các khoản thuế, phí, bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản thuế, phí 59.982.000 đồng, bao gồm thuế thu nhập cá nhân 46.000.000 đồng; lệ phí trước bạ 11.500.000 đồng; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2.482.000 đồng:

[2.4.1] Phía ông Q giao nộp Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 00083579 ngày 12/10/2022 là 2.482.000 đồng, Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 5717639 ngày 08/12/2022 với số tiền thuế TNCN của Bà Nguyễn Thúy M là 46.000.000 đồng, và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước mã hiệu số 5717699 ngày 08/12/2022 với số tiền lệ phí trước bạ của Ông Nguyễn Thế M1 là 11.500.000 đồng. Thực tế để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ra giấy chứng nhận mới cho Ông Nguyễn Thế M1 và Ông Trần Văn T thì phải hoàn tất đóng các khoản phí, lệ phí cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[2.4.2] Theo Giấy viết tay ngày 07/10/2022, nội dung thể hiện “*Số tiền còn lại sẽ thanh toán trong vòng 1 tháng kể từ ngày cọc sau khi trừ các khoản chi phí như cam kết (7/10/2022 đến 30/10/2022)*”. Tại văn bản này, các bên không xác định cụ thể các khoản chi phí như cam kết là khoản nào. Tuy nhiên, theo điểm c khoản 1 Điều 4 và Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2022 giữa bà M với ông Q, bên ủy quyền (bà M) có trách nhiệm thanh toán các chi phí hợp lý mà bên nhận ủy quyền (ông Q) đã thực hiện công việc được ủy quyền, trong đó có việc nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất. Do đó, có cơ sở để xác định đây là các khoản liên quan phát sinh nghĩa vụ với Nhà nước khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Phía ông Q đã thanh toán các khoản phí, lệ phí nêu trên là chi phí thực tế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có căn cứ.

[3] Tại cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thúy M có đơn trình bày chấp nhận hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn Ông Nguyễn

Văn Q đối với chi phí mà ông Q đã thanh toán Bà Phạm Thị Bích T1. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, bị đơn Ông Nguyễn Văn Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án sơ thẩm đã xét xử phù hợp với quy định pháp luật và đảm bảo quyền và lợi ích các bên đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của Bà Nguyễn Thúy M có đơn trình bày chấp nhận hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng cho bị đơn Ông Nguyễn Văn Q. Do đó, căn cứ theo Điều 300 và Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm để ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 119, Điều 129, Điều 357 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận các kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Q.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Q, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn Nguyễn Văn Q thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi đã khấu trừ số nghĩa vụ phí, lệ phí, thuế 59.982.000 đồng) là 749.665.246 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 129.733.700 đồng. Tổng số tiền là 879.398.946 đồng (Tám trăm bảy mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn chín trăm bốn mươi sáu đồng).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M.

Buộc Bà Nguyễn Thúy M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền thuế, phí, lệ phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 59.982.000 đồng (Năm

mười chín triệu chín trăm tám mươi hai nghìn đồng). Số tiền này đã được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn tại Mục 2.1 nêu trên.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M về việc thanh toán số tiền 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng).

2.4. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M hoàn trả số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Ông Nguyễn Văn Q có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu này theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Ghi nhận bà Nguyễn Thuý M tự nguyện thanh toán số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Q.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu 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 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thuý M phải chịu 2.999.100 đồng (Hai triệu chín trăm chín mươi chín nghìn một trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.321.000 đồng (Hai mươi triệu ba trăm hai mươi một nghìn đồng) theo Biên lai số 0004169 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thuý M số tiền 17.321.900 đồng (Mười bảy triệu ba trăm hai mươi một nghìn chín trăm đồng).

4.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Q phải chịu 54.281.968 đồng (Năm mươi bốn triệu hai trăm tám mươi một nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.999.600 đồng (Mười ba triệu chín trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm đồng) theo Biên lai số 0002481 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Văn Q còn phải nộp số tiền 40.282.368 đồng (Bốn mươi triệu hai trăm tám mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0002364 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành 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, 7, 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 THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- 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**

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng