

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 187/2024/DS-PT
Ngày: 05 - 4 - 2024
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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 05 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 28/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2024/QĐ-PT ngày 20/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 134/2024/TB-TA ngày 07/3/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1969; địa chỉ: số A đường Đ khu biệt thự Sài Gòn P, số I, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Đức N, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà B tổ E, khu phố D, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/4/2022), vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị Mỹ L, sinh năm 1968; địa chỉ: số E H, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Phi Đ, là Luật sư Chi nhánh Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Quang H1, sinh năm 1962; địa chỉ: số A đường Đ khu biệt thự Sài Gòn P, số I, đường N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Huỳnh Thị Ngọc V, sinh năm 1969; địa chỉ: D đường N, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm N1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ B, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu N2, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ B, khu phố V, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Võ Anh T, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

2. Bà Trần Thủy N3, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất, thông qua môi giới, bà Hoàng Thị H có biết bà Đoàn Thị Mỹ L là người đang muốn sang nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi xem xét vị trí đất và giấy tờ về quyền sử dụng đất thì bà H đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L diện tích đất 3.540m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03227 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 04/02/2004 cho bà Đoàn Thị Mỹ L với giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 14.000.000.000 đồng. Đồng thời, bà H có đồng ý thanh toán tiền môi giới cho ông Nguyễn Văn S là 500.000.000 đồng để ông S làm thủ tục sang tên trước bạ quyền sử dụng đất. Bà H và bà L thỏa thuận không tiền hành đặt cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà đến thẳng Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho bà L ngay sau khi hợp đồng được công chứng, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 07/5/2019, bà H và bà L đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà H không rõ thủ tục chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng đất qua môi giới bất động sản hướng dẫn làm giấy tờ, khi soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, bà H thấy thấp hơn giá thỏa thuận chuyển nhượng thì họ nói chỉ làm thủ tục, không ảnh hưởng gì nên bà đồng ý ký hợp đồng.

Ngay sau khi hợp đồng được công chứng, bà H đã thanh toán cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh

K, tỉnh Bình Dương. Bà L có viết giấy biên nhận tiền ghi ngày 07/5/2019 với nội dung đã nhận đủ tiền, giấy nhận tiền có người làm chứng là bà Trần Thủy N3 ký tên người làm chứng, đồng thời bà H cũng thanh toán cho ông Nguyễn Văn S 300.000.000 đồng tiền môi giới. Số tiền còn lại khi nào được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán hết. Sau đó, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà H đã đến thửa đất chuyển nhượng để rào ranh giới, thực hiện quyền của người sử dụng đất ngay trong ngày 07/5/2019.

Ngày 09/5/2019, bà H nộp hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên, hồ sơ đã được nhận và có biên nhận hẹn trả kết quả vào ngày 04/6/2019. Tuy nhiên, đến ngày 10 tháng 6 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên thông báo cho bà H biết là ông Hoàng Tiến D (bà H không rõ quan hệ với bà L như thế nào) nộp đơn yêu cầu ngăn chặn việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với bà L. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông Hoàng Tiến D và bà Đoàn Thị Mỹ L thì bà L có nhờ bà H đến văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì bà L sợ ông D tố cáo bà L trốn thuế, vì thương cho hoàn cảnh của bà L nên bà H đồng ý. Bà L cam kết sau khi giải quyết xong tranh chấp với ông D, bà L sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tiếp tục làm thủ tục sang tên cho bà H để bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy, ngày 26/12/2019, bà H và bà L đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký nêu trên. Việc hủy bỏ hợp đồng chỉ là hình thức, thực tế bà H vẫn là người sử dụng diện tích đất chuyển nhượng, bà L cũng không giao lại tiền nhận chuyển nhượng cho bà H.

Tuy nhiên, sau khi vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Tiến D và bà Đoàn Thị Mỹ L được giải quyết xong, bà H yêu cầu bà L thực hiện cam kết nhưng bà L không đồng ý. Nay, bà Hoàng Thị H khởi kiện bà Đoàn Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/5/2019 giữa bà Hoàng Thị H với bà Đoàn Thị Mỹ L đối với diện tích đất 3.540m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 9 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03227 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 04/02/2004 cho bà Đoàn Thị Mỹ L.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03227 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 04/02/2004 cho bà Đoàn Thị Mỹ L để cấp lại cho bà Hoàng Thị H theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để nguyên đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu hủy Hợp đồng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/12/2019 giữa bà Hoàng Thị H và bà Đoàn Thị Mỹ L.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L trình bày:* Bà Đoàn Thị Mỹ L không thỏa thuận, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất

số 73, tờ bản đồ số 9 tại phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương với giá 14.000.000.000 đồng cho bà Hoàng Thị H. Bà H không trả tiền cho bà L và bà L cũng không nhận tiền từ bà H. Giấy ký nhận tiền mà bà H cung cấp cho Tòa án không có giá trị và không liên quan đến việc chuyển nhượng. Giấy giao nhận tiền cũng không ghi nội dung giao nhận, mục đích giao nhận, không có chữ ký xác nhận của bà H. Tờ giấy viết tay ký nhận 14.000.000.000 đồng đã được thu hồi và hủy bỏ vì ghi không đúng số tiền và không có giá trị thực tế của việc giao nhận. Giấy giao nhận tiền này đã được hủy bỏ nên không còn bản chính, bản bà H giao nộp cho Tòa án được in ra từ hình chụp, không thể xem đây là bằng chứng cho việc bà L đã nhận tiền để chuyển nhượng thửa đất nói trên, bà L yêu cầu bà H cung cấp bằng chứng về việc ký đồng chuyển nhượng và những chứng từ ký xác nhận đã trả tiền, đã nhận tiền giữa bà L và bà H để chuyển nhượng thửa đất nói trên với giá 14.000.000.000 đồng.

Lý do bà H nói trong đơn khởi kiện về việc ký hủy hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, trong hợp đồng chuyển nhượng ký có ghi rõ: Bên B chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí, kể cả thuế thu nhập của (Bên A), vì vậy việc khai giá như thế nào thì bà L cũng không có quyền lợi, lợi ích gì. Bà L không bỏ tiền ra để đóng thuế nên tất cả là do (Bên B) chủ động, quyết định và chịu trách nhiệm khi có đơn kiện tranh chấp đất giữa ông D và bà L. Bà H sợ rắc rối về mặt pháp lý nên đã yêu cầu bà L ra ký hủy hợp đồng chuyển nhượng, trên tinh thần tự nguyện, ngày 26/12/2019 bà H và bà L đã đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M để ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 26/12/2019, bà H là người đứng tên trên phiếu yêu cầu ký hủy và chính bà L cùng cam kết giao trả lại cho nhau những gì đã nhận và không thắc mắc khiếu nại gì về sau. Sau khi ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng bà L và bà H không thống nhất được trong việc giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà H yêu cầu bà L phải chịu trách nhiệm trả số tiền mà bà H đã đưa cho ông S thì mới trả lại giấy tờ đất cho bà L, mọi việc cứ kéo dài rồi dịch bệnh Covid-19 diễn ra gần hai năm nên sự việc vẫn không giải quyết được cho đến nay.

Đến khi có quyết định đình chỉ vụ án tranh chấp đất giữa ông D và bà L thì bà H đã yêu cầu bà L ký lại hợp đồng chuyển nhượng vì bà H đang giữ giấy tờ đất nên bà L cũng đồng ý nhưng sau đó bà L và bà H không thỏa thuận được giá chuyển nhượng. Bà H muốn chuyển nhượng lại với giá cũ còn bà L thì yêu cầu chuyển nhượng lại với giá trị hiện tại của miếng đất nhưng bà H không đồng ý.

Vào tháng 02/2022, bà H đã tự ý cho người đến rào lại ranh giới phần đất, người dân địa phương đã thông báo cho bà L biết, bà L đã liên lạc với bà H để hỏi về thửa đất nhưng bà H không trả lời, bà L đã cảnh báo và yêu cầu bà H dừng ngay lại việc làm nói trên. Sau đó bà L đã đến thửa đất để xem xét và thấy bà H đã rào xong và khóa lại. Bà L đã thay ổ khóa nhưng hôm sau bà H cho người đến phá khóa để thay vào ổ khóa khác.

Bà H không phải là chủ sở hữu của thửa đất nói trên nhưng bà H đã cho người đến rào lại thửa đất để chiếm hữu mà không có sự đồng ý của bà L là người đang sử dụng đất hợp pháp, hành vi của bà H là vi phạm pháp luật. Bà L đã nhiều lần yêu cầu giao trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng bà H không đồng ý, việc bà H không trả lại giấy tờ đất đã gây cho bà L rất nhiều khó khăn trong những việc liên quan đến quyền sử dụng đất.

Khi bà L và bà H cùng đồng ý ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/05/2019 thì hợp đồng này đã không còn hiệu lực vào thời điểm ký hủy và hợp đồng có hiệu lực hiện tại là hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ký ngày 26/12/2019, vì vậy bà H phải thực hiện đúng với nội dung đã cam kết của hợp đồng này.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ký vào ngày 07/5/2019 khi bà H đã đồng ý ký hủy hợp đồng này là không có cơ sở, do đó bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L trình bày như sau: Mặc dù bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2019 với nội dung như nguyên đơn trình bày nhưng thực tế bà L không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H2. Giữa ông H2 và bà L ký giấy giao nhận cọc ngày 29/4/2019, theo nội dung nhận cọc thì giá mua bán hai bên thỏa thuận là 11.000.000.000 đồng, bà L sẽ giảm cho ông H2 100.000.000 đồng để ông H2 làm thủ tục sang tên. Ông H2 đặt cọc cho bà L số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H2 thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 07/5/2019, ông H2 yêu cầu bà L đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phòng công chứng có mặt ông H2 và ông Nguyễn Văn S, ông H2 nói với bà L là ông nhờ chị ông đứng tên giùm nên yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng, sau này bà L mới biết đó là bà Hoàng Thị H, đồng thời biết được ông H2 nhận đặt cọc cho bà H rồi chuyển nhượng cho ông S nên ông S mới có mặt tại văn phòng C. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cả 03 người là ông S, ông H2, bà H giao tiền cho bà L số tiền còn lại là 9.900.000.000 đồng, bà L nhận tiền mặt tại Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K, tỉnh Bình Dương. Khi nhận tiền thì 03 người này không cho bà L biết tên này là của ai, đồng thời cũng không làm giấy biên nhận. Sau khi nhận tiền, bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn H2 chứ không giao cho bà H. Quá trình lập thủ tục sang tên phát sinh việc ông Hoàng Tiến D tố cáo bà L đến C1 (nay là thành phố) Tân Uyên, bà L thấy việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H không đúng nên ngày 26/12/2019, bà L và bà H đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M thỏa thuận ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L, các bên chỉ chưa hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nhưng bà L không có nhận tiền từ bà H nên không đồng ý hoàn trả lại tiền cho bà H. Bà L cho rằng, thực tế bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, ông H2 chuyển nhượng lại cho ông S (hiện nay đã chết) và ông S bán lại cho bà H để hưởng chênh lệch cho nên việc bà H cho rằng bà L nhận của bà H số tiền 14.000.000.000 đồng là không đúng, bà L chỉ nhận tất cả tiền chuyển nhượng là 10.900.000.000 đồng cho nên trong quá trình giải quyết vụ án bà H có đưa ra ý kiến là bà H thỏa thuận trả cho bà L 2.000.000.000 đồng để bà L liên tiếp tục hợp đồng, bà L đồng ý nhưng sau đó bà H thay đổi ý kiến không đồng ý thỏa thuận nữa. Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Quang H1 trình bày:* Ông Đỗ Quang H1 là chồng của bà Hoàng Thị H, ông H1 thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2 trình bày:* Ông H2 thống nhất lời trình bày của bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L về nội dung giấy giao nhận cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2019 giữa ông Lê Văn H2 và bà Đoàn Thị Mỹ L. Ông H2 và bà L thỏa thuận bà L chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H2 với giá

11.000.000.000 đồng, ông H2 đặt cọc cho bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó ông S (không rõ họ tên) giới thiệu chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H, bà H đã thanh toán lại tiền cọc, tiền chênh lệch cho ông S, ông H2, số tiền còn lại, bà H, bà L tự thanh toán với nhau. Ông H2 xác định không có liên quan gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm N1 và bà Nguyễn Thị Thu N2 thống nhất trình bày:* Bà Nguyễn Thị Thu N2 là vợ của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm N1 là con của ông S, ông S đã chết vào năm 2021. Việc làm ăn mua bán của ông S như thế nào thì bà N2 và bà N1 không biết.

- *Người làm chứng ông Võ Anh T trình bày:* khoảng tháng 5/2018 ông T có quen biết ông Nguyễn Văn S và được biết ông S là người môi giới bất động sản. Ngày 07/5/2019, ông S có nhờ ông T chở đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L. Tại văn phòng công chứng, hai bên thỏa thuận bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, hai bên cùng ra Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K để bà H trả tiền cho bà L. Tại đây, bà H đã rút tiền mặt 14.000.000.000 đồng tại Ngân hàng trả cho bà L. Sau khi bà L nhận đủ tiền, bà L và bà H quay về Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H có ủy quyền cho ông T đại diện bà H liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 07/5/2019 giữa bà L với bà H. Ngoài nội dung trên, ông T không trình bày nội dung nào khác, cam đoan lời trình bày là đúng sự thật.

- *Người làm chứng bà Trần Thủy N3 trình bày:* Bà N3 là nhân viên Văn phòng C. Việc làm chứng cho việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L như thế nào thì bà N3 không còn nhớ rõ do thời gian đã lâu, bà N3 cũng không có mối quan hệ gì với bà H và bà L, bà N3 không rõ bà có làm chứng cho giao dịch như thế nào, cũng không có bản chính giấy tờ giao nhận tiền nên không thể xác định được chữ ký trong giấy tờ có phải của bà hay không do đó bà N3 không thể cung cấp các ý kiến liên quan đến việc giao nhận tiền giữa các đương sự trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H đối với bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như sau:

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và bà Đoàn Thị Mỹ L. Bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 3.540m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H về việc bà Hoàng Thị H có trách nhiệm chịu các khoản thuế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3 Bà Hoàng Thị H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế 3.540m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9, tại phường

T, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngay sau khi thực hiện xong nghĩa vụ các khoản thuế liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/11/2023, bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà L trình bày: Bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H nhưng thực tế giao dịch với ông H2 và nhận của ông H2 11.000.000.000 đồng nhưng không lập biên bản giao nhận.

Người làm chứng ông Võ Anh T trình bày: Ông T có quen biết ông Nguyễn Văn S và được ông S nhờ làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà H và bà L nên ông T đưa bà H đến Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M để công chứng hợp đồng, sau đó cùng bà H, bà L đến Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K để bà H rút tiền trả cho bà L. Tại đây, bà H đã rút tiền mặt 14.000.000.000 đồng để trả cho bà L, nhưng trả cụ thể bao nhiêu thì ông T không rõ. Sau khi trả xong thì hai bên về văn phòng công chứng để ký hợp đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh, hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận hủy bỏ, không chứng cứ về việc nhận tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật; bị đơn thống nhất với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố T, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn hiện nay nguyên đơn đang quản lý, bị đơn đã khởi kiện trong vụ án khác nên không yêu cầu xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như đã nêu tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên. Mặt khác, trong hồ sơ vụ án thể hiện: theo lời khai

của bà L và ông Hoàng Tiến D thì trên phần đất bà L chuyển nhượng cho bà H có một phần nhà kho do ông D xây dựng. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2022 cũng thể hiện trên đất có 01 nhà kho mái tôn, vách tôn, nền xi măng, tường gạch xây nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ là tài sản của ai mà lại xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm chuyển cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị Cẩm N1, bà Nguyễn Thị Thu N2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Đoàn Thị Mỹ L đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 3.540m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03227 ngày 04/02/2004.

Ngày 07/5/2019, bà Đoàn Thị Mỹ L ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị H quyền sử dụng đất nói trên, Hợp đồng được Văn phòng C quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD, các bên ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp, các đương sự không thống nhất về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đã giao nhận cho nhau. Nguyên đơn cho rằng, do có nhu cầu sử dụng đất, thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn S, ngày 07/5/2019, bà H gặp bà L đề thương lượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 73 nêu trên với giá 14.000.000.000 đồng và đồng ý thanh toán tiền môi giới cho ông S 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng không thỏa thuận đặt cọc, ngay sau khi công chứng hợp đồng, bà H đã giao cho bà L số tiền nhận chuyển nhượng, bà L giao đất cho bà H sử dụng và thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà H tiến hành thủ tục đăng ký thì có khiếu nại của ông Hoàng Tiến D nên bà H chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L thống nhất về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/5/2019 giữa bà Hoàng Thị H với bà Đoàn Thị Mỹ L nhưng cho rằng bị đơn không chuyển nhượng đất cho bà H mà chuyển nhượng cho ông H2, ông S. Đến khi ký hợp đồng thì ông S, ông H2 yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2 cho rằng ông H2 và bà L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất trên với giá thỏa thuận là 11.000.000.000 đồng, ông H2 đặt cọc cho bà L 1.000.000.000 đồng sau đó ông S giới thiệu cho bà L chuyển nhượng đất cho bà H, bà H có trả tiền cọc cho ông H2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thừa nhận giữa bà L và ông H2 có ký “Giấy giao nhận cọc sang nhượng qsd đất và qsd nhà ở” ngày 29/4/2019 nên có cơ sở xác định lời trình bày của nguyên đơn và ông Lê Văn H2 là có thật, có căn cứ xác định ông H2 tham gia giao dịch đặt cọc với bà L nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc để bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Về giá chuyển nhượng và việc thanh toán tiền chuyển nhượng: Nguyên đơn cho rằng giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 14.000.000.000 đồng, ngay sau khi hợp đồng được công chứng, bà H đã thanh toán cho bà L bằng hình thức giao tiền mặt số tiền nhận chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng cho bà L tại Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K, tỉnh Bình Dương. Bị đơn cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn H2 và ông Nguyễn Văn S với giá 11.000.000.000 đồng, bà L đã nhận số tiền 10.900.000.00 đồng nhưng cho rằng không nhận từ bà H. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ bởi lẽ, chính bà L thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2019 với bà Hoàng Thị H, đồng thời giao giấy chứng nhận quyền dùng đất cho bà H quản lý. Theo Sao kê tài khoản của bà Hoàng Thị H ngày 28/02/2022 do Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K (nay là Tân Bình D1) cung cấp có nội dung ngày 07/5/2019, bà H có rút số tiền mặt từ tài khoản là 14.000.000.000 đồng, bà H xác định giao số tiền này trực tiếp cho bà L tại Ngân hàng TMCP N4 (V1) – Chi nhánh K. Công văn số 424/TBD-KT ngày 24/8/2023 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N4 (V1) – Chi nhánh T1 (trước đây là Chi nhánh K) thì trong ngày 07/5/2019, bà L mở 02 sổ tiết kiệm, 01 sổ với số tiền là 7.000.000.000 đồng, 01 sổ với số tiền là 2.000.000.000 đồng. Bà L không xuất trình chứng cứ về nguồn số tiền đã gửi, nên có căn cứ xác định số tiền bà L gửi ngày 07/5/2019 có nguồn gốc là của bà H giao.

Mặt khác, tại “Đơn xin công chứng điều chỉnh giá chuyển nhượng đất” đề ngày 29/8/2019 của bà Hoàng Thị H và bà Đoàn Thị Mỹ L gửi Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M thì hai bên xác định giá chuyển nhượng là 14.000.000.000 đồng. Sự thừa nhận của bị đơn phù hợp với trình bày của nguyên đơn là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà L cho rằng nhận tiền từ ông H2 11.000.000.000 đồng nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh, ông H2 không thừa nhận việc giao 11.000.000.000 đồng cho bà L mà chỉ thừa nhận có thỏa thuận đặt cọc với bà L và giao cho bà L 1.000.000.000 đồng nhưng khi bà L chuyển nhượng cho bà H thì bà H đã thanh toán tiền cọc, chênh lệch cho ông H2, số tiền còn lại bà H và bà L tự thanh toán với nhau, ông H2 không còn liên quan gì. Do đó, việc bà L trình bày nhận tiền của ông H2 là không có cơ sở.

Từ phân tích trên có căn cứ xác định bà H và bà L có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 14.000.000.000 đồng và bà L đã nhận đủ tiền từ bà H.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị Mỹ L với bà Hoàng Thị H đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng hợp pháp, đã có căn cứ xác định các bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho nhau nên giao dịch có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 26/12/2019, bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Thị H thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3491 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2019, Hợp đồng hủy bỏ được Văn phòng C quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD. Do các bên đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng này không còn giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng không còn giá trị pháp lý do các bên đã thỏa thuận hủy là không đúng quy định của pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 3491 quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2019 được ký kết giữa bà Đoàn Thị Mỹ L và bà Hoàng Thị H đã được các bên thống nhất hủy bỏ nên không còn hiệu lực. Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự thì khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L phải trả lại cho nguyên đơn bà Hoàng Thị H số tiền đã nhận là 14.000.000.000 đồng. Bà H phải trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03227 ngày 04/02/2004.

Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng trên đất tranh chấp có nhà kho của người khác xây dựng nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xác minh làm rõ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ tài sản trên đất mà công nhận hiệu lực của hợp đồng, công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có thiếu sót. Tuy nhiên, như phân tích, nhận định trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã tự nguyện hủy bỏ giao dịch nên không phát sinh hiệu lực, do đó việc xem xét, xác minh các tài sản trên đất của ai là không cần thiết và không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Bản án sơ thẩm xét xử không đúng nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Đoàn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều 401, 422, 427 Bộ luật Dân sự.
- Căn cứ các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật Đất đai năm 2013.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H đối với bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị H và bà Đoàn Thị Mỹ L được Văn phòng Công chứng số 05/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2019 đối với quyền sử dụng đất diện tích 3.540m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương không còn hiệu lực.

- Bà Đoàn Thị Mỹ Liên hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị H số tiền 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị H số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005874 ngày 14/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

- Bị đơn bà Đoàn Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Đoàn Thị Mỹ L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001688 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên.

4. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- 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**

Lê Sỹ Trứ