

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 159/2021/DS-PT
Ngày 04-11-2021
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị V, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 15, tổ 3, khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1972; địa chỉ: Nhà số 42, đường số 12, tổ 04, ấp Chánh, xã TTH, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2020), có mặt.

- Bị đơn: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 14/3/36, tổ 13, khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Tiến Nh, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 14/1/14, tổ 13, khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Ng, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Đoàn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2019, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Bà Đoàn Thị V và người đại diện hợp pháp của bà V là ông Th trình bày:*

Giữa bà V và bà N có quan hệ quen biết từ năm 2010. Ngày 01/9/2016, bà N ký “Giấy giao kèo sang nhượng đất” với bà V đối với thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Hồ Thị N ngày 05 tháng 02 năm 2010. Thửa đất trong hợp đồng không có diện tích nhưng ghi đất cao su, bên trái giáp bà Lý, bên phải giáp bà V, dưới đuôi giáp suối. Các bên thỏa thuận bà V trả góp cho bà N hàng tháng là 14.500.000 đồng. Thời gian trả góp trong thời gian 19 tháng (tính từ ngày 01/9/2016), góp vào đầu tháng. Hợp đồng còn ghi nhận việc bà V bán cho bà Nh 1/2 diện tích thửa đất với giá 130.000.000 đồng và bà N cũng đồng ý với nội dung này. Giấy này do bà Nh viết theo nội dung bà N viết sẵn, có bà N, bà Nh, bà V ký tên, ghi họ tên. Bà Nh tuy là người mua lại của bà V nhưng lúc đó chỉ ký tên với tư cách người làm chứng, không phải là người cùng mua đất với bà V.

Bà V đã trả được cho bà N tổng số tiền là 208.000.000 đồng thành nhiều lần (gồm 100.000.000 đồng nhận từ bà Nh và các lần giao tiền khác cộng với tiền bán mủ) nhưng do là bạn bè thân thiết nên việc giao tiền không lập thành văn bản. Đối với các phiếu mủ do người cạo mủ thuê là bà H, bà Ng cầm về (để làm căn cứ xác định số tiền mủ bà V đã giao cho bà N) cũng đã bị thất lạc mất.

Từ lúc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay, bà V đã quản lý, sử dụng đất ổn định và khai thác mủ của các cây cao su trên đất. Tuy nhiên, từ tháng 4 năm 2018, bà N đã đổi ý không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà V.

Bà V xác định có nhận của bà Nh số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 09/9/2016 để đi thanh toán cho bà N. Đối với việc nhận tiền từ bà Nh, do bà Nh không yêu cầu Tòa án giải quyết thì bà V thống nhất với ý kiến của bà Nh.

Bà V thừa nhận tất cả 03 giấy nợ ngày 12/3/2017, 12/4/2017, 12/5/2017 và 04 giấy ghi nợ “tiền góp đất cao su” ngày 12/6/2017, 12/7/2017, 12/9/2017, 12/11/2017 là do bà V viết theo yêu cầu của bà N (do tin tưởng bà N) để bà N dùng để xác nhận với người khác, không phải là tiền nợ của hợp đồng này.

Việc bà V trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N có bà Lê Thị Ng, bà Nguyễn Thị H và Bà Lê Thị Nh làm chứng.

Do đó, bà V làm đơn khởi kiện đến Tòa án; bà V yêu cầu bà N tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10 có diện tích 2.245m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương .

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định rằng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 358 với diện tích 2.245m² nói trên đã được thiết lập từ tháng 4 năm 2016 nhưng không lập giấy tờ ghi nhận. Theo đó, bà N chuyển nhượng cho bà V phần đất trên với giá 210.000.000 đồng, trả dần hàng tháng là 10.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong. Bà V đã đặt cọc cho bà N số tiền 20.000.000 đồng và nhận phần đất trên để canh tác từ tháng 4 năm 2016. Bà V cũng đã thanh toán được hàng tháng tổng số tiền 30.000.000 đồng từ tiền buôn bán và tiền khai thác mỏ của bà V cho bà N. Đến ngày 01/9/2016, theo ý kiến của bà Nh muốn mua lại ½ phần đất mà bà V đã nhận chuyển nhượng của bà N nên các bên mới lập “Giấy giao kèo sang nhượng đất”. Việc đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng và thanh toán tiền 30.000.000 đồng do tin tưởng nên bà V không làm giấy tờ ghi nhận. Ngày 09/9/2016, sau khi nhận số tiền 100.000.000 đồng của bà Nh giao ở trước nhà bà N thì bà V đã vào nhà bà N thanh toán tiếp cho bà N số tiền 100.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng. Hàng tháng, bà V tiếp tục trả dần cho bà N theo thỏa thuận từ nguồn tiền do bán mỏ khai thác từ vườn cây của bà V và phần đất mua của bà N. Việc thanh toán bằng tiền khai thác mỏ được thực hiện bằng cách mỏ khai thác được từ vườn cây sẽ giao thẳng cho bà N vì bà N cũng là người thu mua mỏ cao su. Sau đó, đủ 01 năm khai thác thì bà V đến tính toán lại với bà N để xem thiếu đủ như thế nào sẽ bổ sung. Tổng số tiền bà V đã thanh toán cho bà V là 208.000.000 đồng như đã nói ở trên. Hai bên đã thỏa thuận ban đầu là giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng nên bà V chỉ còn nợ của bà N 2.000.000 đồng. Bản thân bị đơn xác định nguyên đơn chưa thanh toán khoản tiền nào nhưng theo biên bản xác minh ngày 02/7/2020 của Tòa án đối với ông Nguyễn Văn Dũng khi giải quyết tranh chấp giữa bà V và bà N năm 2018 thì bà N có xác định là bà V “chưa thanh toán hết tiền” chứng tỏ bà V đã thanh toán tiền cho bà N chứ không phải là không thanh toán. 03 giấy nợ ngày 12/3/2017; 12/4/2017 12/5/2017 và 04 giấy ghi nợ “tiền góp đất cao su” ngày 12/6/2017, 12/7/2017; 12/9/2017; 12/11/2017 bà V đồng ý có ký xác nhận nhưng là đối với nội dung liên quan đến phần đất khác ở Đắk Lắk, Lâm Đồng mà bà N hứa chuyển nhượng cho bà V. Phần đất này bà V chưa được bà N giao bất cứ giấy tờ gì liên quan, cũng không biết đất cụ thể như thế nào. Mặt khác, nội dung trong các giấy trên về mặt thời gian và số tiền đều không khớp với thời gian và số tiền bà V phải thanh toán cho bà N nên không có cơ sở xác định các giấy tờ thể hiện việc bà V không thanh toán cho bà N tiền trả góp chuyển nhượng. Thực chất, việc bà V

thanh toán tiền trả góp chuyển nhượng là có thật từ việc cạo mủ, giao mủ cho bà N hàng ngày đều có người cạo mủ thuê xác nhận.

Do bà V đã nhận đất canh tác từ tháng 4/2016, đã thanh toán cho bà N được 208.000.000 đồng trên tổng số tiền 210.000.000 đồng giá trị hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn theo quy định.

- Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn Bà Hồ Thị N và người đại diện hợp pháp của bà N là ông Vũ Tiến Nh trình bày:

Bà N có phần đất có diện tích 2.245m², thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp ngày 05 tháng 02 năm 2010. Trên đất có 196 cây cao su. Do cao su quá ít, cạo không có lãi, giữa bà V và bà N mối quan hệ bạn bè, bà V có 170 cây cao su ở sát bên nên vào ngày 27/4/2016, bà N thỏa thuận bán da cao su cho bà V (nghĩa là bà N giao vườn cao su cho bà V tự khai thác mủ, tự bán mủ, tự trả công khai thác, còn bà V trả tiền). Bà V hứa 02 năm sẽ trả cho bà N 30.000.000 đồng tiền mủ nhưng bà V vẫn chưa trả tiền cho bà N mà ghi nợ chung với giấy ghi nợ tiền góp đất.

Bà N thống nhất với phần trình bày của bà V về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/9/2016, bà N có chuyển nhượng cho bà V phần đất có diện tích 2.245m², thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp cho bà Hồ Thị N ngày 05 tháng 02 năm 2010 với giá 275.500.000 đồng. Do bà V không có tiền nên các bên thỏa thuận cho bà V trả góp mỗi tháng là 14.500.000 đồng trong thời hạn 19 tháng, đến ngày 01/4/2018.

Tuy nhiên, bà V không có tiền trả góp mà bà V viết 03 giấy nợ (cộng dồn tiền nợ) ngày 12/3/2017, 12/4/2017, 12/5/2017 và 04 giấy ghi nợ “tiền góp đất cao su” (cộng dồn tiền nợ) ngày 12/6/2017, 12/7/2017, 12/9/2017, 12/11/2017. Đến ngày 12 tháng 11 năm 2017, tổng hợp số tiền bà V còn nợ bà N là 248.000.000 đồng (trong đó mỗi tháng góp tiền mua đất là 14.500.000 đồng thành tiền 203.000.000 đồng, cộng số tiền mủ (bán da) do bà V khai thác trên vườn cao su của bà N là 30.000.000 đồng và bà V phụ tiền lãi trong 02 năm cho bà N là 15.000.000 đồng). Sau đó, bà V không tiếp tục ghi nợ mà vẫn khai thác cao su nên hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng, bà N ngăn cản, không bà V khai thác mủ cao su nên bà V khởi kiện.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/9/2016, thì bà N đã thỏa thuận “bán da cây” cho bà V với thời hạn 02 năm từ tháng 4/2016 với số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N không có giấy tờ chứng minh và bà V cũng chưa giao tiền theo thỏa thuận.

Bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, vì bà V không thanh toán tiền mua đất theo thỏa thuận nên bà N lấy lại đất.

Về phần của bà Nh, nội dung “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” ngày 01/9/2016 để xác định sau khi bà V trả đủ tiền góp cho bà N thì bà V sẽ

bán lại cho bà Nh ½ thửa đất. Việc bà Nh giao tiền cho bà V số tiền 100.000.000 đồng bà N không biết, bà không nhận số tiền 100.000.000 đồng từ bà V và không liên quan đến số tiền này.

- Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án bà Nh trình bày:

Bà Nh ký chứng kiến trong “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” ngày 01/9/2016 giữa bà V và bà N, không phải là một bên trong giao dịch chuyển nhượng giữa bà V và bà N. Các bên xác định sau khi bà V trả góp xong cho bà N, bà N sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, còn bà V và giao ½ thửa đất cho bà Nh.

Bà Nh xác định là bà Nh giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà V vào ngày 09/9/2016, các bên có làm giấy giao nhận. Sau đó, bà Nh chở bà V đi đến công nhà bà N để giao tiền rồi đi về nhà. Bà Nh không giao tiền cho bà N, không chứng kiến việc bà V giao tiền cho bà N, chỉ nghe bà V nói lại.

Nếu bà V không được nhận đất thì bà Nh sẽ tự thương lượng với bà V đối với số tiền 100.000.000 đồng. Bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này.

- Người làm chứng bà Lê Thị Ng trình bày:

Bà Ng là người khai thác mủ cao su thuê cho bà V và khai thác mủ cả cao su vườn nhà bà N từ tháng 4 năm 2016 đến cuối năm 2017. Người thuê bà Ng khai thác mủ (cạo mủ) là bà V, bà Ngọt cạo mủ, giao mủ cho bà N và đưa phiếu mủ lại cho bà V. Bà Ng không biết, không chứng kiến gì về việc bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N. Bà ký tên làm chứng trong giấy “Văn bản xác nhận” ngày 06 tháng 6 năm 2018 là vì bà V ghi sẵn rồi giao cho bà Ng ký mà bà Ng không xem nội dung. Bà Ng không chứng kiến, không làm chứng cho bà V về việc bà V trả tiền cho bà N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là người khai thác mủ cao su thuê cho bà V và khai thác mủ cả cao su vườn nhà bà N từ tháng 4 năm 2017 đến đầu năm 2018, do có tranh chấp đất. Người thuê bà H khai thác mủ (cạo mủ) là bà V, bà Hồng cạo mủ, giao mủ cho bà N và đưa phiếu mủ lại cho bà V. Bà H không biết, không chứng kiến gì về việc bà V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N. Bà Nh không chứng kiến, không làm chứng cho bà V về việc bà V trả tiền cho bà N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đoàn Thị V đối với bà Hồ Thị N về việc buộc Bà Hồ Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố “Giấy giao kèo sang nhượng đất” ngày 01/9/2016 giữa Bà Đoàn Thị V và Bà Hồ Thị N là vô hiệu.

Bà Đoàn Thị V phải trả lại Bà Hồ Thị N quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10 có diện tích 2.245m², tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương cùng các tài sản gắn liền trên đất là 196 cây cao su.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/01/2021, Bà Đoàn Thị V kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” ngày 01/9/2016. Nguyên đơn cho rằng đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn là 208.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc thanh toán tiền. Bị đơn đưa ra chứng cứ là các giấy ghi nợ liên quan đến việc chuyển nhượng giữa hai bên, nguyên đơn cho rằng chứng cứ trên liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất khác ở tỉnh Đắk Lắk nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, có căn cứ xác định nguyên đơn không thực hiện việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho bị đơn và hợp đồng chuyển nhượng vi phạm về hình thức nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và tuyên “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” bị vô hiệu là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người làm chứng bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị Ng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/3/2020, trích lục bản đồ địa chính ngày 01/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng thể hiện phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 2.245m² thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ 10, tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất là 196 cây cao su trồng năm 2008.

Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện phần diện tích đất nêu trên bà Hồ Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00040 ngày 05/02/2010. Nguồn gốc đất do bà Hồ Thị N nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Kim E theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/12/2009.

Ngày 01/9/2016, Bà Hồ Thị N viết “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su”, nội dung giấy giao kèo thể hiện nội dung sau: *“tôi có sang nhượng cho Bà Đoàn Thị V một miếng đất cao su bên trái giáp bà Lý, bên phải giáp bà V, dưới đuôi giáp suối. Gia hạn, kể từ ngày 01/9/2016 chị V trả góp cho bên tôi bên bán là 19 tháng đến ngày 01/04/2018, mỗi tháng trả góp cho chị Hồ Thị N 14.500.000 đồng. Khi chị V đã trả góp đủ số tiền nói trên tôi mới làm giấy sang nhượng quyền sở hữu miếng đất nói trên cho chị V...”*, giấy giao kèo có chữ ký bên bán bà Hồ Thị N, bà Lê Thị Nh.

Nguyên đơn Bà Đoàn Thị V khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Hồ Thị N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo “Giấy giao kèo sang nhượng đất” ngày 01/9/2016 đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.245m² thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ 10 tại khu phố 5, thị trấn Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 210.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 208.000.000 đồng, cụ thể là đặt cọc 20.000.000 đồng, thanh toán 30.000.000 đồng nhưng do tin tưởng nên không lập giấy tờ giao nhận, đến ngày 09/9/2016, nguyên đơn nhận của bà Nh số tiền 100.000.000 đồng và giao cho bà N, số tiền còn lại là trừ vào tiền mủ cao su hàng tháng, việc thanh toán tiền có bà Ng, bà H và bà Nh làm chứng.

[3.2] Bị đơn không thống nhất với nguyên đơn, xác định giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 275.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” thì bà nguyên đơn phải trả góp mỗi tháng là 14.500.000 đồng, thời hạn 19 tháng đến ngày 01/4/2018 là thanh toán xong. Tuy nhiên, nguyên đơn không có tiền trả góp nên nguyên đơn đã viết cho bị đơn 03 giấy nợ (cộng dồn tiền nợ) ngày 12/3/2017, 12/4/2017, 12/5/2017 và 04 giấy ghi nợ tiền góp đất ngày 12/6/2017, 12/7/2017, 12/9/2017 và 12/11/2017. Tổng số tiền ghi nợ đến ngày 12/11/2017 là 248.000.000.000 đồng (trong đó mỗi tháng góp tiền mua đất là 14.500.000 đồng thành tiền 203.000.000 đồng, cộng số tiền mủ (bán da) do bà V khai thác trên vườn cao su của bà N là 30.000.000 đồng và bà V phụ tiền lãi trong 02 năm cho bà N là 15.000.000 đồng). Do bà nguyên đơn không thực hiện trả tiền theo thỏa thuận nên tháng 12/2018 bà N lấy lại đất thì phát sinh tranh chấp.

[3.3] Xét, chứng cứ “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” ngày 01/9/2016, không thể hiện diện tích, vị trí đất nhưng nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh cùng xác nhận là giao dịch chuyển nhượng đối với quyền sử dụng thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10 có diện tích 2.245m² tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, xác nhận chữ ký và các thông tin như “Giấy giao kèo sang nhượng đất” thể hiện là tình tiết không cần phải chứng minh theo điểm b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn Bà V cho rằng giá thỏa thuận 210.000.000 đồng và đã thanh toán cho bị đơn bà N số tiền 208.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho lời khai bà V là người làm chứng bà Ng, bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nh xác định bà Nh không giao tiền cho bà N mà giao số tiền 100.000.000 đồng cho bà N, không chứng kiến việc bà V giao tiền cho bà N, chỉ nghe bà V nói lại; người làm chứng bà Ng và bà H xác định được bà V thuê cạo mủ trên phần đất tranh chấp, giao mủ cho bà N và đưa phiếu lại cho bà V, bà Ng và bà H không chứng kiến việc bà V trả tiền mủ cho bà N. Như vậy, lời khai bà Nh, bà Ng, bà H đều không chứng kiến việc bà V thanh toán tiền cho bà N, bà N không thừa nhận và bà V không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh cho việc nguyên đơn đã thanh toán cho bà N số tiền 208.000.000 đồng và giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 210.000.000 đồng như bà V trình bày.

Trong khi bà N chứng minh được bà V không thực hiện việc thanh toán và tiến hành ghi nợ, tại Giấy ghi nợ ngày 12/11/2017 chính bà V ghi “*tôi nợ tiền cao su di chín số tiền còn lại là hai trăm bốn tám triệu đồng chẵn*” (bút lục 95), bà V cho rằng chứng cứ do bà N xuất trình liên quan đến một giao dịch chuyển nhượng giữa bà V và bà N đối với phần đất khác ở tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Lâm Đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, bà N cho rằng sau khi bà V chót số tiền đến ngày 12/11/2017 nhưng vẫn không thanh toán nên tháng 12/2018 bà N lấy lại đất thì phát sinh tranh chấp, điều này phù hợp với lời khai người làm chứng bà H, bà H cạo mủ đến đầu năm 2018 thì có tranh chấp, đồng thời chính bà V thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm là đến tháng 5/2018, bà N không cho khai thác mủ cao su thì phát sinh tranh chấp.

Như vậy, có căn cứ xác định bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bà N theo thỏa thuận và chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho bị đơn bà N.

Đồng thời, tại thời điểm bà V và bà N ký “Giấy giao kèo sang nhượng đất cao su” thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, hợp đồng không được công chứng theo quy định tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà N bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3.4] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Do thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà V và bà N vô hiệu, bà V và bà N đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, bà V không chứng minh được có việc giao tiền chuyển nhượng cho bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà V giao trả lại cho bà N quyền sử dụng có diện tích 2.245m² thuộc thửa đất số 358, tờ bản đồ số 10 tại khu phố 5, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương và tài sản trên đất là 196 cao su cho bị đơn là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về thỏa thuận bà V bán cho bà Nh 1/2 thửa đất với giá 130.000.000 đồng và việc bà V đã nhận của bà Nh số tiền 100.000.000 đồng: Bà N, bà Nh, bà V thừa nhận, việc bà Nh ký vào “Giấy giao kèo sang nhượng đất” ngày 01/9/2016 với tư cách người làm chứng, không phải là người cùng mua thửa đất của bà N. Thỏa thuận mua lại 1/2 thửa đất của bà Nh là đối với bà V, số tiền 100.000.000 đồng bà Nh đã thanh toán cho bà V thì bà Nh, bà V thống nhất không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Bà Đoàn Thị V là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 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 nên bà V được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Đoàn Thị V .
 2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.
 3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị V được miễn.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết