

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – TH phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày: 12-01-2022

*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 BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lý Thị Lệ Thủy

*Các Thẩm phán:*

Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Ly.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Xuân Thủy -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2021/QĐ-PT ngày 21-5-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2021/QĐ-PT ngày 15-6-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2021/QĐ-PT ngày 13-7-2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 92/2021/TB-MLPT ngày 12-11-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2021/QĐ-PT ngày 02-12-2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 110/2021/TB-MLPT ngày 17-12-2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị BY, sinh năm 1960; hộ khẩu thường trú: ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: 429 đường Hồ Thị H, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

**- Bị đơn:** Bà Tạ Thị TH, sinh năm 1997; nơi cư trú: ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Ông Vũ Thế H, sinh năm 1972 – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Livelaw thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Văn phòng công chứng LS (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T); địa chỉ: Tỉnh lộ 52, khu phố HH, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 9, ấp H, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Trần Thị KC, sinh năm 1992; hộ khẩu thường trú: Ấp A, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Ấp Tân Hội, xã Phước Hội, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Tạ Thị TH là bị đơn.

- *Kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kháng nghị.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15-10-2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị BY trình bày:*

Bà Trần Thị BY thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng diện tích đất 113,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L, bà Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089551 do UBND huyện Đ cấp ngày 15-9-2006, giá trị chuyển nhượng là 1.970.000.000 đồng. Do bà H1 bị mất chứng minh nhân dân nên bà Y đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng cho con gái bà H1 là bà Tạ Thị TH đứng tên.

Ngày 28-02-2020 bà Y và bà TH lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tại Văn phòng công chứng LS (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T) với chứng thực số 352, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng công chứng là 300.000.000 đồng và bà TH có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí.

Tại thời điểm công chứng, do bà Y đã thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Sacombank chi nhánh B nên sau khi Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 đã đến Sacombank chuyển khoản cho bà Y số tiền 1.470.000.000 đồng và giao tiền mặt cho bà Y số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng 1.770.000.000 đồng; bà Y đồng ý ký vào giấy giao tiền xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.970.000.000 đồng. Số tiền 200.000.000 đồng còn thiếu thỏa thuận sẽ được giao cho bà Y khi bà Y mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà TH, bà H1 tại Văn phòng công chứng LS.

Khi bà Y mang bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về Văn phòng công chứng để giao cho bà TH, bà H1 như đã thỏa thuận thì bà H1 có mặt còn bà TH vắng mặt. Bà H1 cho rằng bà Y đã ký nhận đủ tiền rồi nên không trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y nữa mà đi lấy 01 bịch nilon màu xanh đưa cho bà Trần Thị KC (con gái bà Y) rồi nói bà Y “...đến gặp bà KC mà đếm tiền...”, nhưng bà Y hỏi thì bà KC nói “...tiền hay giấy cũng kệ con, bà H1 cho con mẹ không cần quan tâm...”, sự việc có ông Phạm Văn D là em kết nghĩa với bà Y chứng kiến.

Do bà H1, bà TH không trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y nên bà đã làm đơn tố cáo đối với bà H1, bà TH gửi Công an huyện Đ. Sau khi thụ lý tin báo và lấy

lời khai đối với các bên liên quan Công an huyện Đ hướng dẫn bà Y khởi kiện dân sự tại Tòa án.

Bà Trần Thị BY khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Tạ Thị TH trả cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng; nếu không trả tiền thì đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng T số 352, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020 tại Văn phòng công chứng LS. Tại giai đoạn sơ thẩm, bà Y xin rút yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

*- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Tạ Thị TH trình bày:*

Bà Tạ Thị TH và bà Trần Thị BY có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 113,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L, chứng T số 352, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020 tại Văn phòng công chứng LS (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T) theo diện tích đất, số tờ, số thửa, số GCNQSD đất và giá chuyển nhượng như bà Y trình bày là đúng.

Do tại thời điểm giao dịch giữa hai bên thì bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được bà Y thế chấp tại Ngân hàng Sacombank, nên sau khi thỏa thuận, bà H1 đến Sacombank chuyển khoản cho bà Y số tiền 1.470.000.000 đồng và giao tiền mặt cho bà Y số tiền 300.000.000 đồng. Số tiền 200.000.000 đồng còn lại sẽ trả khi bà Y xóa thế chấp, mang bản chính GCNQSD đất về giao cho bà H1, bà TH tại Văn phòng công chứng LS. Bà Y đồng ý và ký vào giấy giao tiền xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.970.000.000 đồng.

Sau khi bà Y đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà TH, bà H1 tại Văn phòng công chứng LS thì bà TH có việc nên vắng mặt và bà H1 là người giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y. Việc giao thêm số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y không lập thành văn bản do bà Y đã ký giấy giao tiền trước đó nhưng có con gái bà Y là bà Trần Thị KC và ông Phạm Văn D (em bà Y) chứng kiến. Bà Y và bà KC cùng kiểm đếm lại số tiền này và bà KC ký người làm chứng trong giấy giao tiền.

Nay bà TH không chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc yêu cầu trả số tiền 200.000.000 đồng do bà đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà TH đồng ý việc bà Y rút yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng T số 352, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020 tại Văn phòng công chứng LS.

*- Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà H1 thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 113,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L là do bà giao dịch với bà Y. Do bà H1 bị mất chứng minh nhân dân nên thỏa thuận với bà Y là để con gái bà là chị Tạ Thị TH đứng tên bên nhận chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng sẽ do bà H1 trả và được bà Y đồng ý.

Bà H1 là người chuyển khoản và giao tiền cho bà Y tại Sacombank số tiền 1.770.000.000 đồng, còn nợ lại bà Y 200.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận khi bà Y xóa thế chấp mang bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà H1, bà TH tại Văn phòng công chứng LS thì bà H1 sẽ giao trả đủ 200.000.000 đồng còn lại.

Bà Y có dặn bà H1 không cho bà Trần Thị KC – con gái bà Y biết việc bà bán nhà đất, nhưng bà H1 vẫn cho con gái bà Y biết vì thời điểm đó bà KC đang ở cùng bà Y trên nhà đất chuyển nhượng nên bà H1 sợ sau này xảy ra tranh chấp.

Tại Văn phòng công chứng LS, sau khi bà Y giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 giao số tiền 200.000.000 đồng còn lại cho bà Y, số tiền được bỏ trong bìch nylon màu xanh để trên bàn ghế đá phía ngoài Văn phòng công chứng LS trước mặt bà Y, bà KC (bà H1 ngồi phía đối diện). Sau đó bà H1 thấy bà KC cầm bìch tiền mang ra cùng bà Y đếm. Đếm tiền xong bà KC ký xác nhận làm chứng vào giấy giao tiền ngày 28-02-2020 mà bà Y đã ký trước đó tại Sacombank.

Sau khi bàn giao tài sản cho nhau xong, hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng T, bà H1 có nhờ bà KC chở về, bà Y không phản ứng gì. Bà H1 không đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng theo bản án sơ thẩm tuyên.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị KC trình bày:*

Bà KC là con gái của bà Y và sống chung với bà Y trên nhà đất đang tranh chấp. Việc bà Y thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 113,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L, đã được cấp GCNQSD đất số AE 089551 ngày 15-9-2006 cho bà TH cụ thể như thế nào và bàn giao số tiền 1.770.000.000 đồng tại Sacombank thì bà KC không chứng kiến. Trước đó bà Y có hứa nếu chuyển nhượng nhà đất thì sẽ cho bà số tiền trả nợ, do biết bà TH sẽ giao tiền chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng LS nên bà KC đến Văn phòng công chứng LS để chứng kiến việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa mẹ bà với bà TH. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực xong thì bà KC có chứng kiến bà H1 mang tiền đến để trên bàn đá chỗ bà KC và bà Y ngồi, không giao trực tiếp cho ai, bà KC và bà Y cùng đếm đủ số tiền 200.000.000 đồng; sau đó bà KC xin bà Y số tiền này và được bà Y đồng ý (việc xin và cho chỉ nói miệng, không lập thành văn bản). Sau khi nhận tiền xong, bà KC có ký làm chứng vào tờ giấy giao tiền ngày 28-02-2020 mà bà Y đã ký nhận tiền trước đó.

**Bản án số 08/2021/DS-ST ngày 10-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị BY về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Tạ Thị TH.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng LS (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T) chứng thực số 352, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020 đối với diện tích đất 113,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089551 ngày 15-9-2006.

3. Buộc bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 giao trả cho bà Trần Thị BY số tiền 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

4. Bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác đề được xem xét theo quy định pháp luật đối với số tiền 200.000.000 đồng đã giao cho bà Trần Thị KC.

5. Về án phí sơ thẩm: Bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 mỗi người phải chịu 150.000 đồng, tổng cộng là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23-3-2021 bị đơn bà Tạ Thị TH có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 phải trả 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

\* Ngày 22-3-2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 70/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự số 08/2021/DS-ST ngày 10-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa:*

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do nguyên đơn bà Trần Thị BY vắng mặt; đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến:*

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án như lời khai của nguyên đơn bà Trần Thị BY (bút lục số 65), lời khai của bà Trần Thị KC - con gái bà Y (bút lục 55-56), lời khai ông Phạm Văn D – người thân bà Y (bút lục số 51) đã khẳng định bà Nguyễn Thị H1 đại diện cho bà Tạ Thị TH đã giao số tiền 200.000.000 đồng cho bà Y; bà Y đã ký vào giấy giao tiền lập ngày 28-02-2020 là nhận đủ số tiền 1.970.000.000 đồng và bà KC là người làm chứng nên nghĩa vụ trả tiền của bà TH trong hợp đồng chuyển nhượng này đã T hiện xong. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Tạ Thị TH giao trả cho bà Trần Thị BY 200.000.000 đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

+ *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, có hình thức và nội dung đúng theo quy định, nên kháng cáo của bà TH là hợp pháp, đề nghị chấp nhận. Tại phiên tòa, các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung:*

- Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đề nghị hủy án do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Cụ thể theo đơn khởi kiện và trình bày của bà Y chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Tạ Thị TH phải có nghĩa vụ trả cho Y số tiền 200.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm lại

tuyên buộc bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 cùng giao trả cho bà Trần Thị BY số tiền 200.000.000 đồng là không đúng quy định về quyền tự định đoạt và vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ, nhưng do có căn cứ để xác định số tiền 200.000.000 đồng này bị đơn đã trả cho bà Y nên chỉ cần sửa bản án mà không phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

- Đối với kháng nghị đề nghị hủy án sơ thẩm do Tòa án chưa tiến hành hòa giải giữa các đương sự là bà Y, bà TH với bà KC, Quyết định xét xử không triệu tập bà KC với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, phiên tòa sơ thẩm đã triệu tập tất cả các đương sự và họ đều có mặt không khiếu nại về việc trước đó chưa được Tòa triệu tập hòa giải; đây không phải là vi phạm tố tụng nghiêm trọng để hủy án sơ thẩm.

- Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật vì việc tranh chấp ở đây được xác định là một số tiền cụ thể là 200.000.000 đồng, nên việc chịu án phí sơ thẩm phải là án phí có giá ngạch.

Từ đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa đề nghị HĐXX phúc thẩm tuyên:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 10-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Tạ Thị TH trả cho bà Trần Thị BY số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 200.000.000 đồng.

+ Về án phí sơ thẩm: bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận, nhưng bà Y sinh năm 1960 (người cao tuổi) nên áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí dân sự cho bà Y.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét tính hợp lệ của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị:

Ngày 22-3-2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành kháng nghị là phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà TH nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp:

Bà Y khởi kiện yêu cầu bà Tạ Thị TH, bà Nguyễn Thị H1 để yêu cầu T hiện trả tiền còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm

xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện.

[1.3]. Về việc xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Sự vắng mặt của nguyên đơn bà Y tại phiên tòa hôm nay: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bà Y không có mặt ở địa phương, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết theo đúng quy định pháp luật, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Y.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị TH:

[2.1] Qua nghiên cứu các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị BY tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với diện tích 113,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 304, tờ bản đồ số 06 xã L đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Y với số AE 089551 ngày 15-9-2006, giá chuyển nhượng là 1.970.000.000 đồng. Do đất này đang thế chấp tại Sacombank chi nhánh B, nên bà H1 đã giao và bà Y thừa nhận đã nhận đủ số tiền 1.470.000.000 đồng thông qua nhận chuyển khoản và 300.000.000 đồng tiền mặt tại Sacombank chi nhánh Đ, tổng cộng đã nhận 1.770.000.000 đồng và bà Y ký vào giấy nhận đủ tiền số 1.970.000.000 đồng. Số tiền 200.000.000 đồng còn thiếu hai bên thỏa thuận sau khi bà Y được ngân hàng xóa thế chấp lấy được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao lại cho bà H1 thì bà H1 sẽ trả đủ số tiền còn thiếu khi hợp đồng được công chứng. Ngày 28-02-2020 tại Văn phòng công chứng LS (nay là Văn phòng công chứng Trần Văn T), sau khi bà Y được xóa thế chấp thì bà Y tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng T số 352, quyển số 01TP/CC-SCC với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng đối với diện tích 113,3m<sup>2</sup> thửa 304, tờ bản đồ số 06 xã L và bên nhận chuyển nhượng là bà Tạ Thị TH (con gái bà H1).

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất tự nguyện ký kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-02-2020 phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, mục đích giao kết và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Nguyên đơn cho rằng bị đơn bà TH vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 200.000.000 đồng nên khởi kiện yêu cầu buộc trả; trong trường hợp không trả thì đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà TH được Văn phòng Công chứng LS công chứng số 352, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, tại giai đoạn sơ thẩm bà Y đã rút yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Bà H1 cho rằng đã giao tiền ngay sau nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền 200.000.000 đồng đựng trong bìch màu xanh giao cho bà Y có cả bà Trần Thị KC (con gái bà Y) tại bàn của Văn phòng công chứng LS, bà KC cùng kiểm đếm với bà Y và đã ký bổ sung người làm chứng trong tờ giấy nhận tiền. Bà Y tại cơ quan Công an huyện Đ và tại Tòa án có lời khai mâu thuẫn với nhau. Bút lục số 65 thì bà Y khai: “*Lúc con tôi cầm cái bìch màu xanh thì tôi có nói con tôi mày kiểm*

*tra coi phải tiền không mà lấy” và “Lúc này, bà H1 nói tôi, tiền đó tới mà điểm, tôi mới nói với con gái mày kiểm tra tiền”. Lời khai này của bà Y phù hợp với lời khai bà KC tại bản khai ngày 17-3-2020 (bút lục 55) “Sau đó tôi cùng mẹ tôi đếm tiền đủ 200.000.000 đ rồi tôi ký tên làm chứng trên giấy giao nhận tiền của bà H1 đưa. Lúc này tôi có nói với mẹ tôi là cho tôi số tiền 200 triệu để tôi có vốn làm ăn và trả nợ. Lúc này mẹ tôi đồng ý và đưa tiền cho tôi, nhưng ông D không đồng ý kêu mẹ tôi lấy lại nhưng mẹ tôi vẫn không nói gì và đồng ý cho tôi”. Từ đó, thấy rằng việc thỏa thuận là sau khi bà Y giao bản chính GCNQSDĐ thì bà H1 giao tiền 200.000.000 đồng, đây là hai việc giao nhận được xảy ra đồng thời và các bên đã thực hiện xong. Do đó, khi nhận giấy và Hợp đồng công chứng xong bà H1, bà TH ra về mà không bị sự ngăn cản của bà Y cùng những người thân bà Y đi cùng như ông D. Sự thật, tại phiên tòa sơ thẩm cũng như cơ quan điều tra bà KC đều thừa nhận là bà H1 đã giao 200.000.000 đồng cho bà Y, bà Y đã đồng ý cho bà KC và bà KC đã kiểm đếm đúng cùng ra về. Do đó, việc tranh chấp 200.000.000 đồng này là việc tặng cho của mẹ con ruột giữa bà Y và bà KC; bà Y nếu có yêu cầu thì khởi kiện thành vụ án khác; chứ không phải nghĩa vụ thực hiện giao nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y, bà TH. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chấp nhận đơn khởi kiện của bà Y là không có căn cứ.*

[3]. Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đề nghị hủy án sơ thẩm; đã được đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu tại phiên tòa và trùng khớp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Cụ thể:

+ Đối với kháng nghị: Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành hòa giải giữa các đương sự là bà Y, bà TH với bà KC, Quyết định xét xử không triệu tập bà KC với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, phiên tòa sơ thẩm đã triệu tập tất cả các đương sự và họ đều có mặt không khiếu nại về việc trước đó chưa được tòa triệu tập hòa giải. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà KC có lời khai đầy đủ và các đương sự không ai khiếu nại về việc Tòa cấp sơ thẩm chưa tiến hành hòa giải với sự có mặt của bà KC. Việc không tiến hành hòa giải đầy đủ các đương sự không làm thay đổi nội dung vụ án, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên đây không phải là vi phạm tố tụng nghiêm trọng để hủy án sơ thẩm.

+ Đối với nội dung kháng nghị cho rằng Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà Y. Cụ thể theo đơn khởi kiện và trình bày của bà Y yêu cầu Tòa án buộc bà Tạ Thị TH phải có nghĩa vụ trả cho bà Y số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản án lại tuyên buộc bà Tạ Thị TH và bà Nguyễn Thị H1 cùng giao trả cho bà Trần Thị BY số tiền 200.000.000 đồng là không đúng quy định về quyền tự định đoạt và vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn theo Điều 5, Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung kháng nghị này là có căn cứ, nhưng như phân tích trên có căn cứ để xác định số tiền 200.000.000 đồng này bị đơn đã trả cho bà Y. Vì vậy, chỉ cần sửa bản án mà không phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

+ Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật vì việc tranh chấp ở đây được xác định là một số tiền cụ thể là 200.000.000 đồng, nên việc chịu án phí sơ thẩm phải là án phí có giá ngạch



theo quy định tại khoản 3, Điều 24 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên như đã phân tích ở trên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, nên án phí sơ thẩm có giá ngạch phải do nguyên đơn chịu và do bà Y trên 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Vì vậy, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có căn cứ và chấp nhận sửa án sơ thẩm về phần án phí.

[4]. Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại phiên tòa phù hợp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 280, Điều 401 và các điều 500, 501, 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Tạ Thị TH, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ.

2. Sửa Bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 10-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị BY về việc buộc bà Tạ Thị TH có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị BY số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng LS (nay là: VPCC Trần Văn T) chứng T số 352, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-02-2020 đối với diện tích đất 113,3m<sup>2</sup>, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 06 xã L, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089551 ngày 15-9-2006.

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm: Bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận, nhưng bà Y là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Tạ Thị TH không phải chịu. Hoàn trả cho bà TH 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004722 ngày 23-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12-01-2022).

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều

9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được T hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ,
- KC cục THA DS huyện Đ;
- Các đương sự.
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

**Lý Thị Lệ Thủy**