

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 182/2021/DS-PT
Ngày 30-11-2021
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 30 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 91/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 140/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp Lò Ô, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1997; địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Becamex, số 230, Đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th-
Luật sư của Công ty Luật TNHH BCM thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 160, đường Phú Thuận, tổ 4, ấp Phú Nhuận, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Ấp Lò Ô, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Tấn T, sinh năm 1981 – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Phú Trường thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 160, đường Phú Thuận, tổ 4, ấp Phú Nhuận, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Ấp Lò Ô, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Hồ Văn N, sinh năm 1964, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Bà Huỳnh Mỹ L, sinh năm 1964, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Võ Thị Thanh V, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Huỳnh Văn Nh, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Nh: Ông Huỳnh Quang V, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2021), có mặt.

6. Ông Lương Văn Nh, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp A, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 30/10/2019; lời khai của Ông Nguyễn Thành V là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn M trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Ngày 07/10/2019, Ông Nguyễn Văn M và Bà Nguyễn Thị Thúy L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 3.760,3m² thuộc thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 tại xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH08938 ngày 03/10/2019 do Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp cho ông M. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2019. Trên đất chuyển nhượng có một số cây tràm lớn, bé khác nhau tự mọc khoảng 01 năm tuổi. Do cây tràm tự mọc không có giá trị nên các bên thỏa thuận tài sản gắn liền với đất là không có, chỉ chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000 đồng là do bà L đề nghị ông M ghi giá vào hợp đồng như vậy để tiện cho việc bà L làm thủ tục sang tên. Giá đất thực tế ông M và bà L giao dịch chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói không lập thành văn bản nên nguyên đơn không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Ngay sau khi ký hợp đồng công chứng và nhận hợp đồng từ văn phòng công chứng, bà L mới nói là do tiền nhiều bà không mang theo sợ rủi ro và bà L sẽ mang tiền qua nhà ông M trả tiền cho ông M. Bà L kêu ông M đưa giấy chứng nhận sử dụng đất bản chính cho bà L để bà L làm thủ tục sang tên. Vì tin tưởng bà L nên ông M đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Tuy nhiên, ông M về nhà thì không thấy bà L đem tiền đến trả, ông M có gọi điện cho bà L thì bà L hứa hẹn

nhưng không trả tiền cho ông M. Ông M chưa nhận một đồng nào của bà L, bà L nói ông M đã nhận tiền thì phải cung cấp chứng cứ chứng minh là ông M đã nhận tiền.

Trước khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông M và bà L đã đến đất xem xét thực tế, hai bên không đo đạc thực tế mà thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M chưa giao đất cho bà L, ông M vẫn đang là người quản lý, sử dụng phần đất này và hiện ông M đã rào hàng rào đối với phần đất này. Bà L tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M không ký vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận của bà L mà tự ý bà L ký tên ông M và đóng thuế cho ông M.

Bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng làm cho ông M không đạt được mục đích khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, ông M yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông M và bà L được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2019.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Th L cung cấp bản chính các Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2017 giữa ông M với Ông Lương Văn Nh; ngày 28/3/2017 giữa ông M với Ông Hồ Văn N; ngày 14/5/2017 giữa ông M với Bà Võ Thị Thanh V. Theo các hợp đồng đặt cọc này thì ông M có giao dịch đặt cọc với ông Nh2, ông N, bà V vào năm 2017. Tuy nhiên, đây là giao dịch cá nhân giữa ông M với những người trên. Xét về nội dung các hợp đồng này thì không có liên quan gì đến việc ông M chuyển nhượng đất cho bà L.

Về Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa ông N, bà M L với bà Th L; Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa ông Nh2, ông Nh với bà Th L mà phía bị đơn cung cấp. Xét thấy, các hợp đồng này không liên quan gì đến việc ông M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th L. Bị đơn cho rằng các hợp đồng này có liên quan đến việc ông M chuyển nhượng đất cho bị đơn thì bị đơn phải có chứng cứ chứng minh.

Về Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 28/3/2017 giữa ông M với Ông Hồ Văn N, phần sau tức trang 2 của hợp đồng đúng là ngày 04/9/2019 ông M ký tên xác nhận đã nhận đủ số tiền còn lại nhưng đây là tiền ông M nhận tiền đặt cọc của ông N, không liên quan gì đến bà Th L và ông M cũng không nhận tiền của bà Th L.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L là bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 24/03/2017, ông M ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Lương Văn Nh. Diện tích khoảng 1.400m² thuộc một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713858 đã cấp cho ông M ngày 14/12/1999. Giá chuyển nhượng là 190.000.000 đồng (một trăm chín mươi triệu đồng), ông Nh2 đã thanh toán đủ tiền cho ông M.

Ngày 28/03/2017, ông M ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Hồ Văn N. Diện tích khoảng 1.000m² thuộc một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713858 đã cấp cho ông M ngày 14/12/1999. Giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng), ông N đã thanh toán đủ tiền cho ông M.

Ngày 14/5/2017, Ông Nguyễn Văn M đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Võ Thị Thanh V. Diện tích khoảng 1.337m²

thuộc phần đất còn lại của thửa đất số 163, tờ bản đồ số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713858 đã cấp cho ông M ngày 14/12/1999. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), bà V đã thanh toán đủ tiền cho ông M.

Do những người nhận chuyển nhượng đất của ông M là bà Vân, ông N, ông Nh2 đều là những người mua đất để đầu tư nên các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mua của ông M cho bà Th L, cụ thể:

+ Ngày 02/7/2018, ông N cùng Bà Huỳnh Mỹ L đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th L; diện tích chuyển nhượng khoảng 2.500m² gồm khoảng 1.000m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 48 (thửa đất 163 này ông N đã thỏa thuận mua của ông M theo Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đã ký giữa ông M và ông N ngày 28/3/2017) và khoảng 1.500m² thuộc thửa đất số 484, tờ bản đồ số 48 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Hòa. Thửa đất số 484 của ông Hòa không liên quan gì đến thửa đất của ông M nhưng do ông N, bà M L bán cho bà Th L thửa đất 484 của ông Hòa nên ghi chung luôn trong Hợp đồng ngày 02/7/2018. Trong Hợp đồng ngày 02/7/2018 được ký kết giữa bà Th L với ông N và bà M L ghi rõ là chuyển nhượng thửa đất 163, 484 với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng; giá chuyển nhượng của thửa số 163 là 450.000.000 đồng, bà Th L đã trả đủ 450.000.000 đồng cho ông N, bà M L.

+ Tiếp đến ngày 13/8/2018, Ông Lương Văn Nh và Ông Huỳnh Văn Nh (đại diện cho Bà Võ Thị Thanh V) đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th L. Ngày ký kết hợp đồng xác nhận là ngày đặt cọc đợt 1 ngày 13/8/2018. Diện tích chuyển nhượng là khoảng 2.737m² thuộc thửa 163, tờ bản đồ số 48. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Bà Th L đã thanh toán đủ tiền cho ông Nh2 và ông Nh (phần đất mà bà Th L ký hợp đồng ngày 13/8/2018 với ông Nh và ông Nh2 chính là phần đất mà ông M giao dịch đặt cọc chuyển nhượng cho bà V ngày 24/3/2017 và giao dịch đặt cọc chuyển nhượng cho ông Nh2 vào ngày 28/3/2017).

Do thửa đất 163 của ông M bị cấp trùng thửa với người khác nên ông M phải làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 03/10/2019, Ông Nguyễn Văn M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH08938 do Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp ngày 03/10/2019; thông tin thửa đất thay đổi từ thửa đất 163, tờ bản đồ số 48 thành thửa đất 1202, tờ bản đồ số 48 với diện tích sau khi đo đạc và cấp lại giấy chứng nhận mới là 3.760,3m².

Ông M phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nh, ông Nh2, ông N, bà M L và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người trên để những người trên ký kết hợp đồng chuyển nhượng ra sổ cho bà Th L. Tuy nhiên, để đỡ tốn thời gian nên ông M cùng bà Th L và các ông bà Nhiều, Nhanh, Mỹ Linh, Năng thỏa thuận để bà Th L trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M và được mọi người đồng ý. Tuy nhiên, việc thỏa thuận trên chỉ giao kết bằng lời nói không thực hiện bằng văn bản giấy tờ có ký xác nhận của các bên.

Ngày 04/10/2019, các bên đã tiến hành liên hệ phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ giao nhận tiền. Ông N, bà M L, ông Nh2, ông Nh đều ký xác nhận đã nhận đủ tiền của bà Th L vào các hợp đồng được ký giữa ông N, bà M L với bà Th L ngày 02/7/2018 và hợp đồng được ký giữa ông Nh2, ông Nh với bà Th L ngày 13/8/2018. Ông M đã ký và lăn tay vào Hợp

đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 28/3/2017 giữa ông M với ông N với nội dung là “vào ngày 04/10/2019 tôi Nguyễn Văn M đã nhận đủ số tiền còn lại”.

Ngày 07/10/2019, Ông Nguyễn Văn M đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 3.760,3m², thuộc thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 tại xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho bà Th L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2019.

Trong quá trình chuyển nhượng diện tích đất trên, các bên đều trực tiếp thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 Ông Nguyễn Văn M đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Thúy L để thuận tiện trong quá trình giao dịch chuyển nhượng của các bên, việc này là hoàn toàn tự nguyện và hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng, bà Th L đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Bến Cát. Ngày 25/10/2019, bà Th L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Th L khẳng định là giữa bà với ông M không có sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với giá 3.000.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng của thửa đất trên là 1.950.000.000 đồng; bà Th L đã trả đủ cho ông Nh2, ông Nh, ông N, bà M L số tiền trên và ông M cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất. Nếu ông M không nhận đủ tiền và không đồng ý thì ông M đã không trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Th L. Ông M tự nguyện và đồng ý nhưng lại khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L thống nhất với lời trình bày của bà Diễm và bổ sung:

Ông M có giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nh2 vào ngày 24/3/2017, với ông N vào ngày 28/3/2017, với bà V vào ngày 14/5/2017. Thời điểm này bà Th L không biết và cũng không tham gia vào các giao dịch trên.

Theo thỏa thuận giữa ông M và bà Th L thì ông M phải chịu tiền phí công chứng. Bà Th L sẽ làm thủ tục và phải chịu các loại phí, thuế sang tên do vậy các thủ tục sang tên và các khoản thuế của ông M phải đóng là do bà L đóng. Do ông M không muốn nộp nhiều phí công chứng nên ông M có nói với bà Th L là ghi giá đất chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, vì muốn ông M đỡ tiền phí công chứng nên bà Th L đồng ý.

Về giấy cam kết ông Vinh con ông Nh đưa ra tại phiên tòa, bà Th L có ý kiến như sau: Ngày 07/9/2019, bà Th L cùng ông M đã ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Th L đã trả đủ tiền cho tất cả các bên như bà Diễm trình bày ở trên. Ông Nh có yêu cầu bà Th L và ông Nh2 cam kết là ông Nh không còn liên quan gì nên bà Th L cùng ông Nh2 có ký vào giấy cho ông Nh. Vì lúc này việc chuyển nhượng đất cũng như trả tiền đã xong xuôi nên bà Th L nghĩ không còn liên quan gì đến nhau nên đã ký.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Duy L trình bày:

Ông Linh và Bà Nguyễn Thị Thúy L hiện vẫn còn quan hệ hôn nhân. Bà Th L thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 với ông M thì ông có biết về việc này. Tuy nhiên do bận đi làm nên ông Linh không tham gia giao dịch, không gặp ông M mà chỉ có một mình bà Th L giao dịch chuyển nhượng đất với ông M. Ông Linh xác định tiền nhận chuyển nhượng đất của ông M là tài sản chung của ông Linh cùng bà Th L. Đất chuyển nhượng hiện tại đã sang tên cho bà Th L cũng là tài sản chung của vợ chồng ông Linh. Ông Linh được biết là bà Th L đã trả tiền đầy đủ cho ông M, còn số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông M là bao nhiêu thì ông Linh không nắm rõ. Việc bà Th L trả tiền đất cũng như giao dịch chuyển nhượng đất với ông M đề nghị Tòa án làm việc với bà Th L. Nay ông M khởi kiện bà Th L như vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông M. Ông Linh thống nhất với các ý kiến và yêu cầu của bà Th L. Ngoài ra ông Linh không có yêu cầu gì đối với ông M, bà Th L và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị Thanh V trình bày:

Bà V có hôn với ông Nh2 đặt cọc mua đất của ông M. Do đó ngày 14/05/2017, bà V và ông M đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V cũng không rõ là mua của ông M phần đất với diện tích là bao nhiêu vì ông Nh2 là người đứng ra giao dịch. Theo hợp đồng ghi chiều ngang hết khổ, chiều dài 45m thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 713858 đã cấp cho ông M ngày 14/12/1999. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà V đã trả đủ tiền cho ông M. Sau này bà V không hôn hợp với ông Nh2 nữa nên ông Nh2 đã trả cho bà V 300.000.000 đồng, bà V giao lại phần đất mà bà mua của ông M cho ông Nh2 toàn quyền sở hữu. Bà V không biết bà Th L là ai và cũng không biết bà Th L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông M. Đến khi Tòa án mời làm việc bà V mới biết. Bà V xác định bà không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông M và bà Th L. Bà V không có yêu cầu gì đối với ông M, bà Th L, ông Nh2 và đối với vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Văn Nh do Ông Huỳnh Quang V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nh cho ông Nh2 vay tiền để ông Nh2 mua đất. Ông Nh không tham gia mua đất của ông M. Do ông Nh2 vay tiền để mua đất của ông M nên ngày 13/8/2018 ông Nh cùng ông Nh2 ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th L. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà Th L với ông Nh2 và ông M như thế nào thì ông Nh không liên quan và không biết. Ngày 07/9/2019 khi ông Nh nhận đủ số tiền cho ông Nh2 vay thì giữa ông Nh, bà V và ông Nh2 đã làm giấy thỏa thuận là ông Nh không còn liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông M với bà L cùng mọi vấn đề tiền bạc; giấy thỏa thuận này chính ông Nh2, bà Th L ký tên và lấn tay. Ông Nh chỉ là người làm chứng chứ không có liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông M và bà Th L. Ông Nh không có yêu cầu gì đối với ông M, bà Th L và ông Nh2. Việc tranh chấp giữa ông M và bà Th L yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Văn N trình bày:

Ông N không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà Th L và ông M, ông N không có yêu cầu và cũng không tranh chấp gì đối với ông M, bà Th L và đối với vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Huỳnh Mỹ L trình bày:

Bà M Lkhông liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà Th L và ông M, bà M Lkhông có yêu cầu và cũng không tranh chấp gì đối với ông M, bà Th L và đối với vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Văn M đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ông Nguyễn Văn M và Bà Nguyễn Thị Thúy L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng theo số 010045, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07 tháng 10 năm 2019 về việc chuyển nhượng thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 đất tọa lạc tại xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH08938 do Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp ngày 25/10/2019 cho Bà Nguyễn Thị Thúy L.

Ông M được quyền quản lý, sử dụng và được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 đất tọa lạc tại xã An Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (có bản vẽ kèm theo thể hiện tứ cận và diện tích thửa đất).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/12/2020, bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Bà L và ông M có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 là đúng quy định pháp luật. Ông M đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho bà L nhưng bà L không thanh toán tiền theo thỏa thuận cho ông M. Bị đơn cho rằng thanh toán tiền cho ông Nh2, ông N và bà V nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ. Hợp đồng đặt cọc mà bà L cung cấp không thể hiện việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của ba bên nên không có sự ràng buộc trách nhiệm của nguyên đơn đối với các hợp đồng đặt cọc trên. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn cung cấp các chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 24/3/2017, ngày 28/3/2017 và ngày 14/5/2017. Nguyên đơn không thừa nhận

các chứng cứ trên và xác định nguyên đơn không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn thừa nhận các hợp đồng đặt cọc trên chưa được giải quyết. Bà L xác định không thanh toán tiền cho ông M mà thanh toán tiền cho ông N, ông Nh2 và bà Vân. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cho rằng thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng bị đơn không thừa nhận. Xét thấy, nguyên đơn thừa nhận tự nguyện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019, nguyên đơn cho rằng giá thỏa thuận 3.000.000.000 đồng nhưng không chứng minh được số tiền thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng và thừa nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông M với ông Nh2, ông N và bà V chưa được giải quyết. Hợp đồng chuyển nhượng đã ký là hợp pháp, nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Duy L, Ông Hồ Văn N, Bà Huỳnh Mỹ L, Bà Võ Thị Thanh V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng Ông Lương Văn Nh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên.

[2] Ngày 14/12/1999, hộ Ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01435QSĐĐ/1426/QĐ-UB đối với diện tích 18.982m², trong đó có thửa 163 có diện tích 3.737m². Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thể hiện thửa 1202 là một phần thửa 163 và 484. Đối với thửa 163, tờ bản đồ 48 thì ông M được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01435QSĐĐ/1426/QĐ-UB ngày 14/12/1999, thửa 484 ông M quản lý, sử dụng một phần nhưng không được cấp giấy chứng nhận (bút lục 57- 58). Do vậy, ngày 04/9/2018, Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01435QSĐĐ/1426/QĐ-UB ngày 14/12/1999 do cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, cấp trùng lên phần đất của ông Nguyễn Văn Hòa (bút lục 56). Đến ngày 19/9/2019, Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát ban hành Quyết định số 1413/QĐ-UBND về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với 3.760,3m² thuộc thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48. Ngày 03/10/2019, Ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.760,3m² thuộc thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH08938.

[3] Ngày 07/10/2019, Ông Nguyễn Văn M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.760,3m² thuộc thửa đất số 1202, tờ bản đồ số 48 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH08938 do Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp ngày 03/10/2019 cho Ông Nguyễn Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyền số

10TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 25/12/2019, đăng ký biến động sang tên Bà Nguyễn Thị Thúy L.

[4] Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, việc thanh toán số tiền do các bên tự thực hiện. Nguyên đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá 3.000.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng, bị đơn không trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với ông M mà thỏa thuận với ông N, Bà Huỳnh Mỹ L, ông Nh2, bà V và bị đơn cung cấp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 giữa Ông Hồ Văn N, Bà Huỳnh Mỹ L với Bà Nguyễn Thị Thúy L; Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 13/8/2018 giữa Ông Lương Văn Nh, Ông Huỳnh Văn Nh với Bà Nguyễn Thị Thúy L.

[5] Nguyên đơn cho rằng bị đơn bà Lvi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và bà L được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2019. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất tự nguyện ký kết hợp đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 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.

[7] Nguyên đơn cho rằng giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng nhưng bị đơn không thừa nhận và nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[8] Về phía bị đơn, xét chứng cứ do bị đơn xuất trình là Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 02/7/2018 thể hiện Ông Hồ Văn N và Bà Huỳnh Mỹ L chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Thúy L diện tích 2.500m² thuộc thửa 163, 464, tờ bản đồ 48 với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, theo hợp đồng thể hiện đến ngày 04/10/2019, ông N đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng từ bà L. Đối với Hợp đồng đặt cọc sang nhượng ngày 13/8/2018, thể hiện Ông Lương Văn Nh và Ông Huỳnh Văn Nh có thỏa thuận chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị Thúy L diện tích 2.500m² thuộc thửa 163, 464, tờ bản đồ 48 với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, theo hợp đồng thể hiện ngày 04/10/2019, ông N, ông Nh đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Như vậy, bị đơn cho rằng không trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng với nguyên đơn mà thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông N, bà M L; ông Nh và ông Nh2 là phù hợp với chứng cứ do bị đơn xuất trình và lời khai của ông N, bà Vân, ông Nh, ông Nh2. Theo chứng cứ do bị đơn xuất trình thể hiện bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán với Nằng, bà M L; ông Nh và ông Nh2.

[8.1] Tại thời điểm bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng với ông N, bà L, ông Nh, ông Nh2 thì quyền sử dụng đất thửa 163 là ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 464 ông M chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng thực tế quản lý, sử dụng và căn cứ vào Báo cáo kết quả thẩm tra số 70/BC-TTr ngày 16/8/2018 của Thanh tra thị xã Bến Cát (bút lục 57-58) thì điều này phù hợp với lời khai của bà Vân, ông Nh, ông Nh2 và bị đơn là do thửa 163 của ông M bị cấp trùng thửa nên phải làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận nên có việc gia hạn thời hạn các bên cam kết về thời hạn ký hợp đồng.

[8.2] Nguyên đơn phủ nhận các chứng cứ do bị đơn xuất trình là Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2017 giữa Ông Nguyễn Văn M với Ông Lương Văn Nh (bút lục 99), Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 giữa Ông Nguyễn Văn M với Ông Hồ Văn N (bút lục 98), Hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2017 giữa Ông Nguyễn Văn M với Bà Võ Thị Thanh V (vợ Ông Huỳnh Văn Nh – bút lục 97), cho rằng bị đơn không cung cấp được bản chính và các giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông Nh2, bà Vân, ông N không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà L với ông M là không có căn cứ vì như trên đã phân tích, bà L không trực tiếp nhận chuyển nhượng đất từ ông M mà nhận chuyển nhượng từ ông N, ông Nh2, ông Nh, bà M L nên đương nhiên bà L không thể xuất trình bản chính các chứng cứ trên, chứng cứ này là chứng cứ bổ sung cho chính chứng cứ do bà L nộp là Hợp đồng đặt cọc sang nhượng ngày 02/7/2018 và ngày 13/8/2018. Căn cứ vào các hợp đồng cọc giữa ông M với ông Nh2, ông N, bà V thể hiện ông M thỏa thuận chuyển nhượng với ông Nh2, ông N, bà Vân. Như vậy, tồn tại 02 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông Nh2, ông N, bà V và giao dịch giữa ông N, ông Nh2, ông Nh với bà L. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông M thì ông Nh2, ông N, bà V đã đứng ra thỏa thuận để ký giao dịch chuyển nhượng chính thức với nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L; ông N, ông Nh2 và bà V không trực tiếp ký hợp đồng với ông M mà chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bà L để bà L ký hợp đồng với ông M, điều này được khẳng định bởi chính lời khai của chính bà Vân, ông Nh2, ông Nh và ông N. Tuy ông M không tham gia vào thỏa thuận nhưng ông M không phản đối, đồng ý đến văn phòng công chứng và đã tự nguyện ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019.

[9] Do vậy, việc ông M cho rằng ông M chưa nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ. Căn cứ vào các giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 24/3/2017, Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2017 và Hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2017 thì các ông N, ông Nh2 và bà V đã thực hiện xong nghĩa vụ với ông M vào ngày 04/9/2019 vì chính nguyên đơn thừa nhận ngày 04/10/2019 chính ông M là người ký vào hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất; ngày 28/3/2017 xác nhận đã nhận đủ số tiền còn lại, điều này phù hợp với chứng cứ do bị đơn xuất trình đều thể hiện ngày 04/10/2019 các bên hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Như vậy, nếu ông M không nhận đủ tiền chuyển nhượng thì ông M đã không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà L.

Bị đơn bà L chứng minh được việc thỏa thuận chuyển nhượng và nghĩa vụ thanh toán của mình đến quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng ngày 07/10/2019 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2019 là không có căn cứ.

[10] 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 nguyên đơn là không có căn cứ.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phù hợp.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ông Nguyễn Văn M phải chịu.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

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,

- Điều 117, Điều 280 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự,

- 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 kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn M về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn Văn M và Bà Nguyễn Thị Thúy L đối với thửa đất 1202, tờ bản đồ 48 tại xã an Tây, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số 010045, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/10/2019

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn M phải chịu số tiền 2.763.861 đồng (hai triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi một đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào chi phí tạm ứng ông M đã nộp (Ông Nguyễn Văn M đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042382 ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (do Ông Nguyễn Thành V nộp thay).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Thúy L không phải chịu. Hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Thúy L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0054148 ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

