TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2024/DS-PT
Ngày 29-02-2024
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 575/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 556/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 72/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 17/2024/TB – TA ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: số A, T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hữu S, sinh năm 1973; địa chỉ: số E, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu S: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1989 hoặc bà Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 1999; cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2024), ông T có mặt, bà Q vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: số E, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Ông Cao Văn T1, vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị H, vắng mặt;

3. Bà Đặng Ngọc T2, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số B, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Â, sinh năm 1993; địa chỉ: số A, T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu S là ông Lưu Thanh K.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày*:

Vào ngày 01/8/2022, ông Nguyễn Hữu S cùng vợ là bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng (về việc bán, chuyển nhượng nhà, đất tại khu phố N, phường D) (kiêm giấy nhận tiền cọc) với ông Đoàn Văn Đ. Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận: ông Nguyễn Hữu S và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Đ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 với diện tích 293m^2, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Lê Quốc P ngày 04/9/2016; cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu S ngày 16/11/2016, đất tọa lạc khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 3.200.000.000 đồng; giá chuyển nhượng trên bao gồm 03 căn nhà cấp 4 trên đất cùng tài sản gắn liền trên đất, bên A (bên chuyển nhượng) giao hết cho bên B (bên nhận chuyển nhượng). Để đảm bảo cho việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, bên B trả cho bên A với số tiền là: 2.500.000.000 đồng.

"*Nếu bên A không thực hiện đúng cam kết trên thì phải trả gấp 2 lần số tiền đã nhận của bên B và nếu bên B không mua nữa thì mất số tiền đã giao cho bên A ngày 17/8/2022. Thời hạn thực hiện hợp đồng đăng bộ từ ngày 02/8/2022 đến ngày 30/9/2022...Hai bên cùng tiến hành các thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng cho bên B. Khi bên B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bên A bàn giao toàn bộ nhà đất cho bên B thì bên B trả nốt số tiền còn lại là 700 triệu đồng (bảy trăm triệu đồng)*.

Mặc dù, hợp đồng ký có thỏa thuận như trên nhưng do ông Nguyễn Hữu S phải có nghĩa vụ thi hành án cho ông Đ số tiền 728.337.900 đồng tại Bản án dân

sự sơ thẩm số 22/2021/DS–ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra bản án còn tuyên tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Từ ngày 15/5/2021 đến ngày 01/8/2022, hai bên thỏa thuận tổng tiền lãi là 300.000.000 đồng nên ông S thống nhất cấn trừ số tiền phải thanh toán nêu trên là 800.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng. Do có thỏa thuận cấn trừ này nên ông Đ đã rút yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương đối với nghĩa vụ ông Nguyễn Hữu S phải thi hành đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS–ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngay trong ngày 01/8/2022, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận xong tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì Đ đã yêu cầu con dâu là bà Nguyễn Thị Ngọc Â chuyển khoản với tổng số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hữu S số 573686868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á nội dung các tin nhắn chuyển tiền có ghi *"anh duc chuyen tien chuyen nhương qsdd theo hd ngay 1.8.2022"* (anh Đ chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 01.8.2022).

Tổng số tiền mà ông Đ đã thanh toán cho ông S, bà L là 2.800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền thì ông S, bà L không chịu làm thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận. Do ông Đ đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ đối với hợp đồng nói trên nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2023 để giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất được ký kết giữa ông Đào Văn Đ1 với ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L vào ngày 01/8/2022.

+ Buộc ông S và bà L giao thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 với diện tích 293m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2016 cho ông Lê Quốc P, cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu S ngày 16/11/2016 và tài sản gắn liền trên đất (gồm 03 nhà cấp 4 bao gồm điện nước) cho ông Đoàn Văn Đ.

- Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu nếu trường hợp Hội đồng xét xử không công nhận hợp đồng thì yêu cầu áp dụng thỏa thuận về việc bồi thường gấp đôi giữa ông với ông S để buộc ông S, bà L phải trả lại số tiền đã nhận là 2.800.000.000 và phạt gấp đôi với số tiền 2.800.000.000; tổng cộng số tiền phải trả lại là 5.600.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu S và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường do vi phạm hợp đồng (chậm thực hiện hợp đồng) thời gian tạm tính từ ngày 02/8/2022 đến 02/12/2022 là 04 tháng x 10%/năm x 2.800.000.000 đồng = 102.600.000 đồng thì ông rút yêu cầu này.

- *Bị đơn ông Nguyễn Hữu S trình bày*:

Vào ngày 01/8/2022, ông và vợ là bà Nguyễn Thị L thống nhất đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 với diện tích 293m^2 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 3.800.000.000 đồng. Trước đó ông có vay của ông Đ số tiền 500.000.000 đồng; số tiền lãi là 300.000.000 đồng và con dâu ông Đ chuyển vào tài khoản của ông số tiền 2.000.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.000.000.000 đồng ông Đ sẽ thanh toán cho ông S, bà L, sau khi hợp đồng được công chứng. Sau khi hợp đồng được ký kết thì ông S đã giao cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Hai bên chưa công chứng được hợp đồng là do ông Đức b và cần phải chuyển thổ cư đối với diện tích 50m^2 nên thủ tục thực hiện kéo dài không phải do lỗi của ông. Đất vẫn còn và ông vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ nếu ông Đ vẫn muốn nhận chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 22/6/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu S là ông Lưu Thanh K trình bày: Vào ngày 01/8/2022, giữa ông Nguyễn Hữu S cùng vợ là Nguyễn Thị L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ (hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực); diện tích đất chuyển nhượng là 293m^2, trong đó có 160m^2 đất ở đô thị, 133m^2 đất trồng cây lâu năm và 03 (ba) căn nhà cấp 4 nằm trên diện tích đất thuộc thửa đất số 2597, tờ bản đồ 91 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11947 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2016, đã điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất cho Nguyễn Hữu S vào ngày 16/11/2016, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 3.200.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng); phương thức thanh toán: trả tiền đợt 01 với số tiền là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 01/8/2022 và đồng thời, cùng ngày này bên bị đơn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ đến nay; trả tiền lần 02 với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) vào ngày 02/9/2022 là ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông S không đồng ý, vì số tiền 2.000.000.000 đồng mà con dâu ông Đ chuyển cho nguyên đơn không ghi rõ là tiền gì. Vì vậy, bị đơn chưa nhận được tiền chuyển nhượng do ông Đ thanh toán; thứ hai là nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn phải chuyển thêm hạn mức thổ cư là 50m^2 và do nguyên đơn đang giữ bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn không thực hiện được các thủ tục.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Hữu S đã khai và không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Â trình bày:

Bà là con dâu của ông Đoàn Văn Đ, vào ngày 01/8/2022, bà có chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của ông Nguyễn Hữu S có số tài khoản 573686868 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á nội dung các tin nhắn chuyển tiền có ghi *"anh duc chuyen tien chuyen nhương qsdd theo hd ngay 1.8.2022*" (anh Đ chuyển tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 01.8.2022). Đây là tiền của ông Đoàn Văn Đ và bà Â chỉ chuyển khoản thay cho ông Đ, không phải tiền của bà Â. Do chuyển khoản giùm ba chồng nên các giao dịch chuyển khoản bà đều có ghi nội dung chuyển khoản, nên bà Â không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Đ và ông S, bà L. Do không liên quan nên không yêu cầu Tòa án tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải lại, thống nhất với biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 26/6/2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Ngọc T3 trình bày:

Ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Ngọc T3 là những người hiện nay đang cư trú trên đất không cấp cấp lời khai và từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ đối với yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L phải bồi thường do vi phạm chậm thực hiện hợp đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ với bị đơn ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L.

2.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 2597, tờ bản đồ số 91, diện tích 293m^2 tọa lạc khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương giữa ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L với ông Đoàn Văn Đ.

2.2. Ông Đoàn Văn Đ có quyền sử dụng thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 có diện tích 293m^2 tọa lạc khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương bao gồm các tài sản gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà số A có kết cấu: nhà ở loại 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước (phía trong có ốp gạch men), cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác bê tông, diện tích xây dựng là 69,4m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008 được ông Nguyễn Hữu S sơn nước lại toàn bộ tường và ốp gạch men năm 2019; nhà tạm phía trước có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + song sắt, cửa sắt kéo, mái tôn do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, có diện tích 7,92m^2; 01 giếng khoan + máy bơm nước; 01 điện kế chính; ngôi nhà số B có kết cấu: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, nền gạch men tường gạch xây tô, sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt + kính, mái tôn, diện tích xây dựng là 41,2m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, phía trước có mái che có kết cấu: cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, nền gạch men, bê tông xi măng có diện tích là 26.25m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008; 01

điện kế chính; ngôi nhà số C có kết cấu: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch + bê tông cốt thép, trần nhựa + thạch cao, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác bê tông có diện tích xây dựng là 103,2m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, phía trước có nhà tạm, nền gạch men cột sắt tròn, kèo sắt hộp, trần thạch cao, vách tôn, mái tôn, cửa sắt do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008; 01 điện kế chính; 01 giếng khoan + máy bơm nước (có bản vẽ kèm theo).

2.3. Ông Đoàn Văn Đ có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấynhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 với diện tích 293m^2 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2.4. Ông Đoàn Văn Đ phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L với số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu đồng).

2.5 Buộc ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L, ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Ngọc T3 giao thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 có diện tích 293m^2 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11947 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2016, đã điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất cho Nguyễn Hữu S vào ngày 16/11/2016 và tài sản gắn liền trên đất gồm: ngôi nhà số A có kết cấu: nhà ở loại 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô, sơn nước (phía trong có ốp gạch men), cột gạch + bê tông cốt thép, trần thạch cao, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác bê tông, diện tích xây dựng là 69,4m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008 được ông Nguyễn Hữu S sonlại toàn bộ tường và ốp gạch men năm 2019; nhà tạm phía trước có kết cấu: nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + song sắt, cửa sắt kéo, mái tôn do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, có diện tích 7,92m^2; 01 giếng khoan + máy bơm nước; 01 điện kế chính; ngôi nhà số B có kết cấu: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, nền gạch men tường gạch xây tô, sơn nước, cột gạch, trần thạch cao, cửa sắt + kính, mái tôn, diện tích xây dựng là 41,2m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, phía trước có mái che có kết cấu: cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, nền gạch men, bê tông xi măng có diện tích là 26.25m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008; 01 điện kế chính; ngôi nhà số C có kết cấu: nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, cột gạch + bê tông cốt thép, trần nhựa + thạch cao, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác bê tông có diện tích xây dựng là 103,2m^2 do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008, phía trước có nhà tạm, nền gạch men cột sắt tròn, kèo sắt hộp, trần thạchvách tôn, mái tôn, cửa sắt do ông Lê Quốc P xây dựng năm 2008; 01 điện kế chính; 01 giếng khoan + máy bơm nước cho ông Đoàn Văn Đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 05/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông S có văn bản hủy ủy quyền với ông Lưu Thanh K và ủy quyền cho ông Nguyễn Duy T hoặc bà Nguyễn Thị Thúy Q. Ông S và ông T có mặt tại phiên tòa, yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì ông T mới nhận ủy quyền từ ông S, không nắm rõ hồ sơ vụ án để thực hiện phần tranh luận, trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận việc hoãn phiên tòa thì ông S là người trực tiếp tham gia phiên tòa và trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử.

Ông S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông S đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu ông Đ phải thực hiện đúng thỏa thuận miệng giữa hai bên, ông S trình bày giá chuyển nhượng theo Hợp đồng ngày 01/8/2022 ban đầu là 4.000.000.000 đồng, ông S yêu cầu bớt số tiền 200.000.000 đồng nên giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 3.800.000.000 đồng, trừ số tiền 800.000.000 đồng nghĩa vụ ông S phải thi hành án cho ông Đ thì còn lại số tiền 3.200.000.000 đồng; giá ghi tại Hợp đồng ngày 01/8/2022 là đã trừ số tiền 800.000.000 đồng. Do vậy, trừ nghĩa vụ thi hành án với số tiền 800.000.000 đồng và ông Đ đã chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng thì số tiền ông Đ còn phải trả cho ông S là 1.000.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc trả số tiền 400.000.000 đồng là không đúng thỏa thuận giữa ông S với ông Đ.

Đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và ông Đ yêu cầu ông S phải bồi thường do không bàn giao tài sản và chịu các khoản phí phát sinh khi ông Đ hoàn tất các thủ tục để sang tên ông Đ. Các đương sự không tự thỏa thuận 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: xét thấy, bản án sơ thẩm xử là có căn cứ, bị đơn ông S kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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] Bị đơn bà Nguyễn Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn T1, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Ngọc T3 đã được Tòa án triệu tập hợp

lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Â có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu S là ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Nguyễn Hữu S yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì ông T mới nhận ủy quyền từ ông S, không nắm rõ hồ sơ vụ án để thực hiện phần tranh luận. Xét thấy, yêu cầu hoãn phiên tòa của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu S là ông Nguyễn Duy T và bị đơn ông Nguyễn Hữu S không thuộc các trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông S và ông T.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương nên căn cứ khoản 1 Điều 312 Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị trên.

[4] Ngày 01/8/2022, ông Đoàn Văn Đ và ông Nguyễn Hữu S, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng (về việc bán, chuyển nhượng nhà, đất tại khu phố N, phường D) (kiêm giấy nhận tiền cọc), (giấy tay) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản giăn liền với đất thuộc thửa đất số 2597, tờ bản đồ số 91 với diện tích 293m^2 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 910812, số vào sổ CS11947 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/3/2016; đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu S ngày 16/11/2016. Tài sản trên đất có 03 căn nhà cấp 4 cùng các tài sản gắn liền với đất. Hai bên đồng ý giá chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên là 3.200.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa, ông S thống nhất việc chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký nhưng xác định hai bên thỏa thuận giá trị nhà, đất với giá là 3.800.000.000 đồng, giá 3.200.000.000 đồng ghi tại hợp đồng là đã trừ số tiền ông S phải thi hành án cho ông Đ theo Bảndân sự sơ thẩm số 22/2021/DS–ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông Đ đã thanh toán 2.000.000.000 đồng, cấn trừ nghĩa vụ thi hành án 800.000.000 đồng thì số tiền ông Đ còn phải thanh toán cho ông S là 1.000.000.000 đồng, không phải 400.000.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên.

[6] Ông Đ cho rằng giá trị hợp đồng là 3.200.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán 2.800.000.000 đồng, cụ thể trong ngày 01/8/2022, ông Đ thanh toán cho ông S, bà L số tiền 2.000.000.000 đồng, chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của ông S, việc chuyển khoản là do bà Nguyễn Thị Ngọc Â (là con dâu ông Đ) thực hiện và cấn trừ số tiền 800.000.000 đồng cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông S đối với người được thi hành án là ông Đ tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

[7] Xét, ông S cho rằng hai bên thỏa thuận miệng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 3.800.000.000 đồng, cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông S theo Bảndân sự sơ thẩm số 22/2021/DS–ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương là 800.000.000 đồng, nên hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 3.2000.000.000 đồng. Lời khai của ông S, không được ông Đ thừa nhận và ông S cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng mà 02 bên thỏa thuận là 3.800.000.000 đồng. Căn cứ vào chứng cứ có tại hồ sơ là Hợp đồng chuyển nhượng về việc bán, chuyển nhượng nhà, đất (giấy tay) ngày 01/8/2022 xác định giá chuyển nhượng toàn bộ tài sản là 3.200.000.000 đồng; tại đơn phản tố của ông S, ông S xác định giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 3.2000.000.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S xác định ông Đ đã thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông S vào ngày 01/8/2022. Đối với số tiền 800.000.000 đồng, ông S thừa nhận có cấn trừ nghĩa vụ thi hành án theo Bảnán dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS–ST ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như vậy, thỏa thuận trên giữa nguyên đơn và bị đơn là sự tự nguyện của người được thi hành án và người phải thi hành án, phù hợp theo quy định tại Điều 6 của Luật Thi hành án dân sự. Do đó, có giá trị ràng buộc trách nhiệm của hai bên. Thực hiện thỏa thuận trên ông Đoàn Văn Đ đã rút đơn yêu cầu thi hành án vào ngày 01/8/2022 và ngày 02/8/2022, Chi cục trưởng ChiThi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyếtđìnhchỉ thián số 60/QĐ–CCTHADS ngày 02/8/2022 đối với ông Nguyễn Hữu S.

Do đó, có căn cứ xác định ông Đ đã thực hiện thanh toán số tiền theo Hợp đồng ngày 01/8/2022 là 2.800.000.000 đồng, số tiền còn lại của hợp đồng là 400.000.000 đồng.

[9] Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S, bà L có đủ điều kiện chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/8/2022 tuy không tuân thủ quy định về hình thức nhưng nguyên đơn đã thực hiện thanh toán cho bị đơn số tiền 2.800.000.000 đồng là đã thực hiện hơn 2/3 hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/8/2022 và tuyên buộc ông Đ phải thanh toán số tiền 400.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng cho ông S là có căn cứ.

[10] Ông S kháng cáo cho rằng giá trị hợp đồng là 3.800.000.000 đồng, ông Đ đã thanh toán số tiền 2.800.000.000 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 1.000.000.000 đồng nhưng ông S không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên kháng cáo của bị đơn ông S không được chấp nhận.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ yêu cầu ông S phải bồi thường do không bàn giao tài sản và chịu các khoản phí phát sinh khi ông Đ hoàn tất các thủ tục để sang tên ông Đ. Xét, ông Đ không không kháng cáo bản án sơ thẩm,

các yêu cầu của ông Đ vượt quá phạm vi khởi kiện của ông Đ, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[12] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 312 Điều 313 Bộ luật Tố tụng 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu S.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 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 0006952 ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Trọng T4 nộp thay)

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết