

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 81/2023/DS-PT  
Ngày 16-3-2023  
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:* Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

**- 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:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 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 48/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị D, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Thu G – Luật sư của Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1975; địa chỉ: phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1984; địa chỉ: xã Y, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ông Q và ông C cùng địa chỉ liên hệ: phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022), ông Q và ông C có mặt.

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

1. Ông Hoàng Trọng L, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Hoàng Thái S, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

4. Ông Hoàng Thanh T1, sinh năm 1993; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện hợp pháp cho bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1:* Ông Hoàng Trọng L, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2022 và ngày 04/01/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phạm Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng L, bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Thái S và ông Hoàng Thanh T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phạm Thị D trình bày:*

Năm 2017, bà D có sang nhượng cho ông Nguyễn Thành T phần đất có diện tích 544,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Ông T đã thanh toán cho bà D được 650.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận tới khi nào ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ trả hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Hai bên thống nhất giao cho ông T làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/4/2017, ông T được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T với diện tích đúng với diện tích ban đầu nhưng sai lệch về chiều ngang và chiều dài của thửa đất nên ông T không thanh toán số tiền còn lại mà đề nghị khi nào điều chỉnh xong phần đất chênh lệch mới thanh toán số tiền còn lại.

Từ tháng 4/2017 đến nay, bà D nhiều lần đề nghị ông T hợp tác điều chỉnh lại sự sai lệch để thanh toán cho bà D số tiền còn lại nhưng ông T không hợp tác. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 17/4/2017 đến khi xét xử là 59.072.500 đồng.

Khi thực hiện chuyển nhượng đất cho ông T thì trên đất có 01 căn nhà cấp 04 gồm mái che sân làm bằng sườn sắt, mái lợp tôn xây năm 2008 có diện tích khoảng 250m<sup>2</sup>, một bồn nước chất liệu inox có giá đỡ bằng sắt. Toàn bộ hạng mục trên đều nằm ngoài hợp đồng chuyển nhượng của hai bên. Do đó, ngày 29/12/2020, bà D khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T trả lại giá trị công trình phụ và nhà trên đất theo kết quả định giá là 420.042.235 đồng. Đối với một bồn nước chất liệu inox có giá đỡ bằng sắt thì bà D rút lại không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2021, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 103-2021 ngày 26/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, Biên bản định giá ngày 16/6/2022.

*Bị đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Ông T thống nhất với lời trình bày của bà D về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 544,8m<sup>2</sup>. Cụ thể: ngày 15/3/2017, tại Ủy ban nhân dân xã M, ông T với ông Hoàng Trọng L (chồng bà D) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10 có diện tích 544,8m<sup>2</sup> (trong đó HLATĐB là 76,8m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Việc thanh toán bằng tiền mặt và trả hết một lần vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông T đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông L để làm thủ tục sang tên. Ngày 17/4/2017, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS01480.

Theo đơn khởi kiện, bà D nói hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông T đặt cọc 50.000.000 đồng, còn nợ lại 150.000.000 đồng. Sau đó, bà D xác định lại giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng và ông T đã thanh toán được 650.000.000 đồng. Việc bà D đưa ra giá chuyển nhượng như vậy là không đúng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 thì giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, ông T thanh toán một lần là 150.000.000 đồng chứ không có đặt cọc trước. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng thì ông T nhận chuyển nhượng cả tài sản trên đất là nhà và mái che.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà D, ông T không đồng ý vì yêu cầu của bà D không có căn cứ, ông T đã thanh toán đủ tiền và đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn có ý kiến là sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T có tu sửa nhà với chi phí là 347.372.200 đồng, nên ông T chỉ đồng ý thanh toán giá trị căn nhà và mái che theo giá trị định giá là 420.042.235 đồng sau khi đã trừ chi phí ông T đã sửa chữa nhà. Số tiền còn lại là 72.670.035 đồng ông T đồng ý thanh toán cho bà D. Tuy nhiên, ông T đồng ý thanh toán cho bà D số tiền là 90.000.000 đồng.

Bị đơn thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2021, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 103-2021 ngày 26/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, Biên bản định giá ngày 16/6/2022.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng L trình bày:*

Năm 2017, ông L được bà D và các con ủy quyền làm thủ tục sang nhượng cho ông Nguyễn Thành T phần đất có diện tích 544,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận của hai bên, ông L sẽ giao toàn bộ quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan cho ông T đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, cho đến khi nào ông T có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì

mang đi thế chấp lấy tiền trả cho gia đình ông L. Đến ngày 17/4/2017, ông T nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình trả tiền từ năm 2017 đến năm 2019, bên ông T giao tiền cho ông L nhiều lần, lần nhận nhiều nhất là 150.000.000 đồng và lần nhận ít nhất là 20.000.000 đồng. Tổng cộng ông L đã nhận của ông T số tiền là 650.000.000 đồng. Vì có mối quan hệ gia đình nên hai bên thỏa thuận với nhau khi nào bên ông T trả hết số tiền 800.000.000 đồng thì bên ông L sẽ làm biên nhận và ký nhận một lần là xong. Đến đầu năm 2019, ông L hỏi ông T trả số tiền còn lại thì ông T trả lời rằng đất thiếu chiều ngang nên khi nào ông T làm thủ tục điều chỉnh lại đủ chiều ngang thì ông T sẽ trả hết số tiền. Từ đó đến nay, nhiều lần ông L đề nghị ông T hợp tác để điều chỉnh lại diện tích nhưng ông T không hợp tác.

Đến tháng 4/2019, ông T nhận được giấy trả lời của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng là ông T đã ký đồng ý chuyển nhượng phần đất trên nên ủy ban nhân dân huyện không có cơ sở giải quyết. Ông L nhận thấy đây là sai sót hoàn toàn là của ông T.

Ông T đã thanh toán cho ông L được 650.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận tới khi nào ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ trả hết số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Hai bên thống nhất giao cho ông T làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/4/2017, ông T được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T với diện tích đúng với diện tích ban đầu nhưng sai lệch về chiều ngang và chiều dài của thửa đất nên ông T không thanh toán số tiền còn lại mà đề nghị khi nào điều chỉnh xong phần đất chênh lệch mới thanh toán số tiền còn lại. Từ tháng 4/2017 đến nay, ông L nhiều lần đề nghị ông T hợp tác điều chỉnh lại sự sai lệch để thanh toán số tiền còn lại nhưng ông T không hợp tác.

Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán số tiền 150.000.000 đồng; tiền lãi từ ngày 17/4/2017 đến khi xét xử là 59.072.500 đồng và giá trị công trình phụ và nhà trên đất theo kết quả định giá là 420.042.235 đồng thì ông L thống nhất. Ông L đồng ý để cho bà D toàn quyền quyết định trong vụ án, ông không yêu cầu gì trong vụ án.

Ông L thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2021, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 103-2021 ngày 26/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng, Biên bản định giá ngày 16/6/2022.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1 và bà Hoàng Thị Th trình bày:*

Thống nhất ý kiến của bà D và ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Phạm Thị D đối với ông Nguyễn Thành T.

Buộc ông Nguyễn Thành T có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị D số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị D đối với số tiền đất 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi tính từ ngày 17/4/2017 đến khi xét xử là 59.072.500 đồng (năm mươi chín triệu không trăm bảy mươi hai nghìn

năm trăm đồng) và một phần giá trị tài sản trên đất là 330.042.235 đồng (ba trăm ba mươi triệu không trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2022, bà Phạm Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 22/9/2022, ông Hoàng Trọng L; ngày 26/9/2022, ông Hoàng Thái S, bà Hoàng Thị Th và ông Hoàng Thanh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ không toàn diện, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm sang yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và người đại diện hợp pháp của ông S, bà Th và ông T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà D trình bày giá trị hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình bà D với ông T là 850.000.000 đồng, bà D chưa nhận bất kỳ số tiền chuyển nhượng nào từ ông T nên bà D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông T. Đồng thời, bà D có yêu cầu triệu tập người làm chứng ông Nguyễn Thành Nam tham gia phiên tòa để làm rõ về đoạn ghi âm và giá trị chuyển nhượng cũng như số tiền mà ông T đã thanh toán cho bà D; yêu cầu giám định giọng nói của ông T trong đoạn ghi âm bà D đã cung cấp và có yêu cầu giám định tư pháp đối với căn nhà có trên đất để xác định thời điểm sửa chữa, giá trị phần sửa chữa vì Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào xác nhận mua vật tư để khấu trừ vào giá trị căn nhà là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ông Hoàng Trọng L thống nhất với phần trình bày của Duyên và trình bày bổ sung, giá trị chuyển nhượng là 850.000.000 đồng nhưng vì tình cảm gia đình, ông T mò côi từ nhỏ nên chỉ lấy giá 150.000.000 đồng nhưng ông T vẫn không thanh toán nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết.

Các đương sự không tự thỏa thuận 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:* Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá chứng cứ không khách quan, không tiến hành xem xét chứng cứ do nguyên đơn là đoạn ghi âm của ông Nam với ông T, không thông báo chứng cứ là xác nhận vật liệu xây dựng của bị đơn cho nguyên đơn; trong biên bản xem xét, thẩm định nhiều hàng chừa khoảng trống số liệu, nguyên đơn chứng minh việc bị đơn không thanh toán chính là bị đơn có việc điều chỉnh diện tích, điều này phù hợp lời trình bày của nguyên đơn là bị đơn chưa nhận đúng giá trị chuyển nhượng nên bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

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:

Về giá chuyển nhượng: Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã Minh Tân, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương thể hiện bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị D, ông Hoàng Trọng L, ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1 và bà Hoàng Thị Th; bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thành T. Chuyển nhượng phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00087 do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp ngày 29/3/2004 đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với diện tích 544,8m<sup>2</sup>. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt trả hết một lần vào ngày ký hợp đồng. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/02/2020, thể hiện bà D cho rằng giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông T trả trước 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng chưa thanh toán. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc về việc xác định lại yêu cầu khởi kiện thì bà D xác định giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, ông T đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng, còn nợ số tiền 150.000.000 đồng. Bản tường thuật ghi âm (bút lục 177,178) thể hiện lời nói của ông T xác định giá nhận chuyển nhượng là 850.000.000 đồng. Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2021 (bút lục 126) thì giá đất 1.299.753.874 đồng. Như vậy có mâu thuẫn về giá chuyển nhượng tại các lời khai của đương sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trên hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng là không phù hợp với giá trị thực tế và không phù hợp với lời thừa nhận tại đoạn ghi âm đối với ông T.

Về thanh toán: Tại Biên bản đối chất ngày 04/11/2020 (bút lục 138) thể hiện lời trình bày của bà D: “Ông T đã thanh toán số tiền là 650.000.000 đồng. Hiện ông T còn nợ tôi số tiền là 150.000.000 đồng. Số tiền 650.000.000 đồng tôi không nhận trực tiếp từ ông T mà nhận từ anh của ông T là Nguyễn Thành Nam”. Tuy nhiên, ông Nam đã phủ nhận “Việc giao nhận tiền chuyển nhượng cũng được ông T thực hiện, không có lần nào thông qua tôi vì tôi thường đi làm ăn xa” (bút lục 139). Tại Biên bản hòa giải ngày 11/01/2022 (bút lục 146-147): thể hiện lời khai của ông L (chồng bà D): “Quá trình trả tiền từ năm 2017 đến năm 2019 bên ông T giao tiền cho tôi nhiều lần, lần nhận nhiều nhất là 150.000.000 đồng và lần nhận ít nhất là 20.000.000 đồng”. Theo nội dung ghi âm do nguyên đơn cung cấp thì thể hiện bà Thúy là người biết số tiền còn lại chưa thanh toán là bao nhiêu “Thu: để cháu về hỏi chị Thúy cháu mới biết chứ cháu có nắm sổ đâu mà” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với bà Thúy về số tiền chưa thanh toán? Như vậy, có sự mâu thuẫn về việc giao nhận tiền chuyển nhượng, về số tiền chưa thanh toán nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ?

Đối với tài sản trên đất: Tại Biên bản định giá ngày 16/6/2022 (bút lục 172, 173) thể hiện “01 căn nhà cấp 4, tường xây gạch tô, bên ngoài ốp gạch bông, nền gạch bông cửa sắt, kính, trần la phong **xây năm 2008** có diện tích 137,4m<sup>2</sup>” có giá là 345.066.360 đồng. “01 mái che có kết cấu trụ sắt, kèo sắt, mái tôn **làm năm 2008** có diện tích 188,5m<sup>2</sup>” có giá là 74.975.875 đồng. Tất cả tài sản trên đất được xây dựng năm 2008 (trước thời điểm chuyển nhượng cho ông T năm 2017) nhưng bản án sơ thẩm chấp nhận lời trình bày của ông T có việc sửa chữa và chấp nhận các hóa đơn do ông T cung cấp mà không thẩm định, định giá có phần tài sản nào sửa chữa hay không? Ông T không có chứng cứ chứng minh hai bên có thỏa thuận luôn tài sản trên đất nên yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà D là có căn cứ để xem xét.

Theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 103-2021 ngày 26/02/2021 thì một phần nhà cấp 04 và một phần mái che nằm trên “đường đất” nhưng không làm rõ tình tiết này?

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong việc điều tra, thu thập chứng cứ nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu triệu tập ông Phạm Thành N tham gia phiên tòa để làm rõ giá trị chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng giữa gia đình nguyên đơn với bị đơn. Xét thấy, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Phạm Thành Nam đã có lời khai và có đơn yêu cầu giải quyết vắng trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp, đồng thời trong lời khai đã thể hiện rõ ý kiến của ông N không biết gì về việc chuyển nhượng giữa bà D với ông T, đến khi có lần cần về tiền bạc thì ông Nam đứng ra ghi âm hai cuộc hội thoại giữa ông Nam với ông T, ông N cũng không biết ông T còn nợ bà D bao nhiêu tiền. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu triệu tập ông N tham gia phiên tòa phúc thẩm là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu triệu tập ông N của nguyên đơn và tiến hành giải quyết vắng mặt người làm chứng theo quy định tại Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn có yêu cầu giám định giọng nói của ông T trong file ghi âm mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận giọng nói trong file ghi âm là của ông T. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu giám định của nguyên đơn bà D.

[3] Đối với chứng cứ là file ghi âm, nguyên đơn xác định nguyên đơn không phải là người ghi âm và người ghi âm là ông N, file nguyên đơn nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm là file sao chép từ file của ông N, không phải là chứng cứ gốc, việc ghi âm là do ông N tự ghi, ông T không biết việc ông N ghi âm. Xét theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Bộ luật quy định: *“Tài liệu nghe được, nhìn được được coi là chứng cứ nếu được xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất xứ của tài liệu nếu họ tự thu âm, thu hình hoặc văn bản có xác nhận của người đã cung cấp cho người xuất trình về xuất xứ của tài liệu đó hoặc văn bản về sự việc liên quan tới việc thu âm, thu hình đó”*. Đối chiếu quy định trên thì chứng cứ là file ghi âm của bà D giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm không được thu thập theo đúng quy định của pháp luật, chứng cứ không là file gốc. Do đó, file ghi âm trên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, nội dung ghi âm không có nội dung nào thể hiện lời liên quan đến hợp đồng giữa gia đình bà D với ông T.

[4] Đối với yêu cầu giám định xây dựng đối với căn nhà có trên đất chuyển nhượng để xác định thời điểm sửa chữa, giá trị sửa chữa. Xét thấy, quá trình tố tụng, nguyên đơn thừa nhận đã giao tài sản nhà, mái che cho bị đơn từ thời điểm chuyển nhượng. Như vậy, tại thời điểm này đã phát sinh quyền sở hữu của bị đơn đối với căn nhà nên việc bị đơn tiến hành sửa chữa đối với tài sản có trên đất là thực hiện các quyền của chủ sở hữu tài sản, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan đứng về phía nguyên đơn cũng không phản đối, khiếu nại. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu giám định thời điểm sửa chữa là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định xây dựng căn nhà của nguyên đơn.

[5] Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi có án sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông T trả lại nhà, đất. Xét thấy, phạm vi yêu cầu thay đổi của bà D, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét, giải quyết kháng cáo trong phạm vi nội dung đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết.

[6] Các đương sự thống nhất, ngày 15/3/2017, ông Hoàng Trọng L (đồng thời ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị D, ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 10, quyền số 01 do Ủy ban nhân dân xã Minh Tân chứng thực ngày 20/01/2017 và là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Th theo Hợp đồng ủy quyền số 371, quyền số 01 do Văn phòng Công chứng Tuy Phong chứng thực ngày 20/02/2017) với ông Nguyễn Thành T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 544,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 10 tại ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 17/4/2017, ông Nguyễn Thành T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS01480 đối với quyền sử dụng đất trên. Gia đình nguyên đơn đã giao nhà, đất cho bị đơn từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Các đương sự không thống nhất, tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông L, ông T1, ông S và bà Th cho rằng giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng, còn nợ lại 150.000.000 đồng và giá chuyển nhượng trên không bao gồm căn nhà có trên đất và công trình phụ là mái che. Bị đơn cho rằng giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bao gồm đất, nhà và công trình phụ, bị đơn đã thanh toán toàn bộ số tiền trên vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông L, ông T1, ông S và bà Th cho rằng giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, bị đơn chưa thanh toán bất kỳ số tiền nào cho nguyên đơn.

[8] Xét thấy, theo đơn khởi kiện ngày 20/02/2020 (bút lục 02), bản tự khai ngày 03/6/2020 (bút lục 27) bà D trình bày giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, ông T đã thanh toán được số tiền 50.000.000 đồng, còn nợ số tiền 150.000.000 đồng, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông T không thanh toán tiền cho bà D nên bà D khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán. Sau đó, đến ngày 05/11/2020, bà D xác định lại yêu cầu khởi kiện với nội dung là hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đã thanh toán số tiền 650.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 150.000.000 đồng, bà D yêu cầu tính lãi số tiền trên từ ngày 17/4/2017 cho đến nay. Ông Hoàng Trọng L (chồng bà D) khai giá

chuyển nhượng 800.000.000 đồng, đã nhận được 650.000.000 đồng từ ông T và từ năm 2019 đến nay ông T không thanh toán (bút lục 83). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D trình bày giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, chưa nhận bất kỳ số tiền nào từ ông T; ông L thì cho rằng vì tình cảm gia đình chỉ yêu cầu trả 150.000.000 đồng theo giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 nhưng ông T cũng không thanh toán. Như vậy, chính trong lời khai của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn có sự mâu thuẫn, không thống nhất về giá chuyển nhượng cũng như số tiền đã nhận. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn căn cứ vào file ghi âm của ông Nam để chứng minh ông T còn nợ tiền. Tuy nhiên như đã nhận định tại đoạn [3], file ghi âm không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nội dung ghi âm không thể hiện có việc ông T nợ số tiền 150.000.000 đồng, mặt khác file được ghi âm vào tháng 07/2018, nếu có việc nợ 150.000.000 đồng thì cũng sẽ không phù hợp với chính lời khai ông L là ông T đã trả tiền đến năm 2019. Ngoài ra, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn cho rằng do diện tích ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không trùng khớp với diện tích thực tế nên ông T có khiếu nại điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không giao số tiền còn lại với chứng cứ là Công văn số 1109/UBND-NC ngày 04/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng để chứng minh cho lời trình bày của mình. Xét, việc bị đơn ông T có đơn yêu cầu đính chính diện tích đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, nguyên đơn căn cứ vào công văn trên để cho rằng do thiếu diện tích và ông T điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không giao tiền còn lại đó là lời khai mang tính chủ quan của nguyên đơn, nguyên đơn không chứng minh được có thỏa thuận là bị đơn còn nợ nguyên đơn đến khi nào điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ thanh toán. Như vậy, nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình về giá chuyển nhượng cũng như số tiền đã nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 để đánh giá là có căn cứ. Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 thể hiện phương thức thanh toán bằng tiền mặt trả hết một lần vào ngày ký hợp đồng. Như vậy, nếu không có việc thanh toán tiền thì không thể có việc nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn giao cho bị đơn nhà, đất để quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả số tiền còn nợ là 150.000.000 đồng và lãi suất số tiền trên từ ngày 17/4/2017 đến khi xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Đối với căn nhà cấp 04 theo kết quả đo đạc có diện tích 137,4m<sup>2</sup> và phần mái che 188,5m<sup>2</sup> có trên phần đất chuyển nhượng. Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng không có nhà, mái che trên nên yêu cầu thanh toán giá trị với số tiền theo định giá là 420.042.235 đồng. Bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng bao gồm tất cả tài sản có trên đất và bị đơn trong quá trình quản lý, sử dụng đã sửa chữa các công trình trên với số tiền 347.372.000 đồng. Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2017 không thỏa thuận về tài sản trên đất là căn nhà và mái che trên. Như đã phân tích tại đoạn [4] và [8] nếu không có việc giao tiền và thỏa thuận có

tài sản thì nguyên đơn không có việc giao nhà cho bị đơn để bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 2017 đến nay và chính trong đơn khởi kiện cũng như lời khai ban đầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng còn nợ, không đề cập đến đối tượng tranh chấp là căn nhà, mái che. Điều này khẳng định khi chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi thỏa thuận tài sản để cho rằng các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất và buộc ông T phải thanh toán giá trị nhà, mái che sau khi khấu trừ chi phí mà ông T đã sửa chữa với số tiền là 90.000.000 đồng là không có căn cứ. Tuy nhiên, ông T không kháng cáo và tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T xác định số tiền trên là bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn. Do vậy, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử có lợi cho nguyên đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm không sửa bản án sơ thẩm đối với phần thanh toán giá trị nhà, công trình phụ.

[10] Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận.

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

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo bà Phạm Thị D, ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1 và bà Hoàng Thị Th phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Hoàng Trọng L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 14 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 ông L được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ 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 Phạm Thị D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng L, bà Hoàng Thị Th, ông Hoàng Thái S và ông Hoàng Thanh T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Trọng L được miễn án phí.

Nguyên đơn bà Phạm Thị D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thái S, ông Hoàng Thanh T1 và bà Hoàng Thị Th mỗi người 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 các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0010879 ngày 15 tháng 9 năm 2022; số 0011256, số 0011258 cùng ngày 19 tháng 12 năm 2022 (do bà Phạm Thị D nộp thay) và số 0011257 ngày 19 tháng 11 năm 2022 (do bà Phạm Thị D nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, 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 huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**