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

Bản án số: 288/2024/DS-PT
Ngày 06-6-2024
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 Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 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 129/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 272/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: số I, đường H, khu phố D, thị trấn D, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: số E, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số C, Đại lộ B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Minh P, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ B, khu phố C, phường M, thị xã (nay thành phố) B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2023), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Trúc V, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Hồ Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:*

Ngày 08/6/2019, bà M và ông Hồ Văn Đ có thỏa thuận mua bán phần đất thuộc thửa đất số 595, tờ bản đồ số 10 có diện tích 642,4m^2 tọa lạc tại phường M, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, do ông Hồ Văn Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 4.400.000.000 đồng.

Ngày 08/6/2019, ông Hồ Văn Đ đã nhận số tiền cọc 2.000.000.000 đồng của bà M và có thỏa thuận chậm nhất ngày 20/7/2019, bà M với ông Hồ Văn Đ sẽ ra văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Đến ngày 20/7/2019, ông Hồ Văn Đ không ra văn phòng công chứng và tiếp tục hẹn đến ngày 10/5/2020 mới ra văn phòng công chứng (lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng). Do mối quan hệ làm ăn lâu dài nên bà M đồng ý.

Đến ngày 10/5/2020, ông Hồ Văn Đ tiếp tục không thực hiện thỏa thuận và tiếp tục hẹn đến ngày 01/3/2021 sẽ ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 19/01/2021, theo yêu cầu của ông Hồ Văn Đ về việc đưa thêm số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 19/01/2021, bà M đã giao tiếp cho ông Hồ Văn Đại s tiền 1.000.000.000 đồng nhưng khi nhận được tiền đến ngày 01/3/2021, ông Hồ Văn Đ vẫn không thực hiện hợp đồng.

Ngày 30/3/2021, ông Hồ Văn Đ lại yêu cầu bà M đưa thêm số tiền 1.000.000.000 đồng và bà M đã giao tiếp số tiền 1.000.000.000 đồng tại nhà có mặt ông Hồ Văn Đ và bà Phạm Thị Trúc V (vợ của ông Hồ Văn Đ).

Tổng cộng, bà M đã đưa cho ông Hồ Văn Đại s tiền là 4.000.000.000 đồng.

Ngày 10/6/2022, bà M có xuống xem hiện trạng đất và được người dân xung quanh thửa đất báo, bà M tìm hiểu và phát hiện Hồ Văn Đ đã chuyển nhượng cho ông Vũ Văn T thửa đất số 595, tờ bản đồ số 10 và ông T 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 vào ngày 16/6/2021.

Sau đó, bà M và ông Hồ Văn Đ đã cùng lập *"Biên bản thỏa thuận"* đề ngày 21/12/2022 (văn bản có 02 trang). Tại phía cuối trang 02 của biên bản này phía ông Hồ Văn Đ đã tự tay ghi các nội dung sau:

"Tôi cam kết thanh toán cho bà Trần Thị M theo phương án 2 bà M chọn như sau:

+ Ngày 25/02/2023, thanh toán cho bà M 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

+ Ngày 25/3/2023, thanh toán cho bà M 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

+ Ngày 25/4/2023, thanh toán cho bà M 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

+ Ngày 25/5/2023, thanh toán cho bà M 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng)".

Cuối văn bản này, bà M và ông Hồ Văn Đ cùng ký, ghi rõ họ tên xác nhận nội dung đã thỏa thuận.

Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông Hồ Văn Đ và bà Phạm Thị Trúc V đã cố tình né tránh, không thực hiện việc thanh toán như đã cam kết với bà M.

Do vậy, bà M khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Hồ Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M số tiền 7.500.000.000 đồng (bảy tỷ năm trăm triệu đồng) theo Biên bản thỏa thuận ngày 21/12/2022.

- Bị đơn ông Hồ Văn Đ và người đại hợp pháp của bị đơn ông Đ là ông Lê Minh P thống nhất trình bày:

Bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết, dấu điểm chỉ tại trang 01, trang 02 của văn bản "Giấy biên nhận tiền đặt cọc" đề ngày 08/6/2019 là của ông Hồ Văn Đ ký và viết ra. Các nội dung viết cam kết tại trang 02 của văn bản này là do ông Hồ Văn Đ viết. Ông Hồ Văn Đ đã nhận tiền của bà Trần Thị M làm 03 lần: lần 01 (ngày 08/6/2019) ông Đ nhận số tiền 2.000.000.000 đồng (ông Đ có ký tên xác nhận); lần 02 (ngày 19/01/2021) ông Đ nhận số tiền 1.000.000.000 đồng (bà Phạm Thị Trúc V có ký tên xác nhận, còn ông Đ thì không có ký tên); lần 03 (ngày 30/3/2021) ông Đ nhận số tiền 1.000.000.000 đồng (ông Đ chỉ viết xác nhận, chứ không có ký tên). Tổng cộng, ông Hồ Văn Đ đã nhận của bà Trần Thị M số tiền 4.000.000.000 đồng. "Dì Năm" được ông Đ viết tại trang 02 của giấy biên nhận tiền đặt cọc này là tên gọi khác của bà Trần Thị M.

Việc ông Hồ Văn Đ viết dòng chữ xác nhận: *"... Hôm nay 19/1/2021, Dì Năm có chồng tiền cho Đ, V 1.000.000.000, tổng cộng 3.400.000.000"* là có nhầm lẫn về số tiền. Tính đến ngày 19/01/2021, bà Trần Thị M chỉ mới giao cho ông Hồ Văn Đ là 3.000.000.000 đồng.

Ông Hồ Văn Đ và bà Phạm Thị Trúc V đã đăng ký kết hôn vào ngày 20/4/2015 tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Thửa đất có tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do vậy, việc ông Hồ Văn Đại tự ý ký "Giấy biên nhận tiền đặt cọc" vào ngày 08/6/2019 với bà Trần Thị M là không đúng quy định pháp luật, vì bà V không tham gia ký kết. Giao dịch giữa các bên đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên các thỏa thuận giữa các bên không phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, bị đơn ông Hồ Văn Đ chỉ đồng ý trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 4.000.000.000 đồng đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không buộc bà Phạm Thị Trúc V có nghĩa vụ liên đới với ông Hồ Văn Đ thanh toán cho bà Trần Thị M.

Biên bản thỏa thuận đề ngày 21/12/2022 là do ông Hồ Văn Đ soạn thảo với 02 phương án. Bà M đã đồng ý với phương án thứ 02 nên ông Hồ Văn Đ đã viết các nội dung cam kết trả lại tiền cho bà Trần Thị M vào ngày 03/01/2024. Việc trả tiền làm 04 lần với tổng số tiền là 7.500.000.000 đồng. Tuy nhiên trang 01 của biên bản thỏa thuận này được ông Đ đánh máy sẵn ghi nhầm thông tin số tiền thực tế mà ông Hồ Văn Đ đã nhận từ bà Trần Thị M. Tổng số tiền thực tế ông Đ đã nhận là 4.000.000.000 đồng, chứ không phải là 4.300.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng Giấy biên nhận tiền đặt cọc

ngày 08/6/2019 đã vô hiệu nên các thỏa thuận được nêu tại biên bản thỏa thuận cũng không có giá trị pháp lý.

Bị đơn cũng không yêu cầu triệu tập ông Vũ Văn T và các ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thửa đất đang tranh chấp hiện 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 Vũ Văn T.

Bị đơn cũng không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng nào khác vào tham gia tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc V trình bày:

Bà V có nhận được giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương yêu cầu có mặt tại Tòa án lúc 09 giờ 00 phút ngày 15/11/2023 để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Bà V yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M đối với bị đơn ông Hồ Văn Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" như sau:

Buộc bị đơn ông Hồ Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc V phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn bà Trần Thị M số tiền 7.500.000.000 đồng (trong đó: 4.000.000.000 đồng là tiền gốc và 3.500.000.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/02/2024, bị đơn ông Hồ Văn Đ có đơn kháng cáo cáo một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận trả số tiền bồi thường thiệt hại 3.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Văn Đ là ông Lê Minh P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập nguyên đơn bà M đến phiên tòa phúc thẩm.

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: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được 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] Nguyên đơn bà Trần Thị M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trúc V 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 Hồ Văn Đ là ông Lê Minh P yêu cầu Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để triệu tập nguyên đơn bà Trần Thị M đến tham gia phiên tòa phúc thẩm. Xét thấy, nguyên đơn bà M đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và trường hợp yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập bà M của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồ Văn Đ là ông Lê Minh P không thuộc các trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất: ngày 08/6/2019, nguyên đơn và bị đơn có ký "Giấy biên nhận tiền đặt cọc". Theo nội dung biên nhận đặt cọc này, ông Đ chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 595, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường M, thị xã (nay là thành phố) B, 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 CS15270 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/9/2017, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Hồ Văn Đ ngày 23/12/2017 với giá 4.400.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ đã nhận từ bà M số tiền 4.000.000.000 đồng (trong đó có 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc). Theo thỏa thuận tại giấy biên nhận thì thời hạn chậm nhất ngày 20/7/2019 hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đến hạn thực hiện hợp đồng, hai bên không ký được hợp đồng và kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng. Đến ngày 21/12/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn lập "Biên bản thỏa thuận". Biên bản có nội dung sau: *"Trước đây, do Bên B có đặt cọc cho Bên A số tiền 4.300.000.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số cấp GCN CS15270 với diện tích 642,4m^2 tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Do có nhiều yếu tố khách quan dẫn đến việc Bên A không thể chuyển nhượng được miếng đất nói trên, nên hôm nay bên A và Bên B cùng thống nhất thỏa thỏa các phương án xử lý như sau:*

Phương án 01: Bên A sẽ chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất có số CS877649 với diện tích 852,6m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bên B phải trả bù thêm cho Bên A số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng chẵn).

Phương án 02: Bên A sẽ thanh toán lại cho Bên B số tiền cả gốc và lãi là 7.500.000.000 đồng với thời gian thanh toán cụ thể như sau:

Trong tháng 02/2023 Bên A sẽ thanh toán cho Bên B số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn).

Số tiền còn lại sẽ được Bên A thanh toán hết cho Bên B trong 03 đợt vào 03 trong 03 tháng liền kề.

Các Bên thống nhất thực hiện đúng, đủ các nội dung đã được cam kết trong biên bản thỏa thuận này, cụ thể như sau:

Ông Hồ Văn Đ thống nhất đồng ý cho bà Trần Thị M chọn một trong hai phương án nói trên. Bà Trần Thị M được toàn quyền quyết định chọn một trong hai phương án tùy theo quyền suy xét của mình".

Đồng thời ông Hồ Văn Đ đã tự tay ghi tại cuối trang 02 của biên bản thỏa thuận các nội dung sau:

"Tôi cam kết thanh toán cho bà Trần Thị M theo phương án 2 bà M chọn như sau:

+ Ngày 25/02/2023, thanh toán cho bà M 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

+ Ngày 25/3/2023, thanh toán cho bà M 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

+ Ngày 25/4/2023, thanh toán cho bà M 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

+ Ngày 25/5/2023, thanh toán cho bà M 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng)".

[5] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận nêu trên có căn cứ xác định đến ngày 21/12/2022, giữa bà M với ông Đ đã tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và tự thỏa thuận về hậu quả của việc chấm dứt thực hiện hợp đồng. Sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, thỏa thuận có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên nên ông Đ cho rằng giao dịch đặt cọc vô hiệu nên dẫn đến thỏa thuận ngày 21/12/2022 vô hiệu là không có căn cứ. Do số tiền 4.000.000.000 đồng bà V có nhận, điều này chứng minh bà V biết việc chuyển nhượng và đồng ý với việc chuyển nhượng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận trên, buộc ông Đ và bà V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà M số tiền 7.500.000.000 đồng là có căn cứ.

[6] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

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

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Văn Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Hồ Văn Đ 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 0000657 ngày 28 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Minh P 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 B;
- TAND thành phố B;
- 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