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

Bản án số: 399/2023/DS-PT
Ngày 19-9-2023
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 toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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.

Ngày 19 tháng 9 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 243/2022/DS-PT ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị H, sinh năm 1971; địa chỉ: số1103, tổ 8a, Tỉnh lộ 43, khu phố B, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn*:

+ Ông Vương Đức H1, sinh năm 1950; địa chỉ: số 92 Bis 1, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: số B6/E, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

+ Bà Nguyễn Thị Hằng S, sinh năm 1973; địa chỉ: số 140/2/45R, đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà S: Bà Dương Cẩm T, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp C, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023), có mặt.

+ Công ty TNHH M; trụ sở: khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hằng S, sinh năm 1973; địa chỉ: số 140/2/45R, đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

+ Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1964; địa chỉ: số 7A 2/1A, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: số 396A, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Vương Tú L, sinh năm 1978; địa chỉ: số I, C, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Thái Thanh H2 trình bày:*

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất diện tích 1.411,5m^2 thuộc thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73 (D) tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1. Sau đó, ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Hằng S được giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2017 bà Nguyễn Thị Hằng S và bà Vũ Thị H có ký giấy tay Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất có diện tích 208m^2, trong đó có 100m^2 thổ cư (có bản vẽ phân lô tổng thể), giá chuyển nhượng 3.64000.000.000 đồng, bà H đã thanh toán cho bà S 2.228.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng giấy tay nêu trên, bà S tiến hành các thủ tục tách thửa phần đất chuyển nhượng đến ngày 10/7/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cung cấp Mảnh trích lục địa chính đo đạc, chỉnh lý số 76-2018 để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/11/2018 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng A, chứng nhận số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018, có nội dung: Diện tích đất chuyển nhượng 208m^2, đất thuộc HLATĐB là 55,6m^2, thổ cư 60m^2. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà H nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và yêu cầu bên chuyển nhượng phải điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang mặt tiền phần tiếp đường Bùi Hữu Nghĩa của phần đất chuyển nhượng từ 8m xuống 7,2m để đảm bảo thửa đất tách ra và thửa đất còn lại đáp ứng điều kiện tách thửa theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương . Bà H đồng ý nhưng phía bị đơn không đồng ý mà yêu cầu giảm xuống còn 5m.

Tại Công văn số 1573/UBND-KT ngày 08/6/2018 của UBND thị xã T (nay là thành phố T) trả lời như sau: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà S giao hồ sơ chuyển nhượng cho ông Lê Văn H4 và ông H4 đã ủy quyền cho người đi nộp hồ sơ đăng ký hợp đồng chuyển nhượng để sang tên. Hồ sơ đã được nộp đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương . Qua kiểm tra hồ sơ, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác định diện tích, vị trí đất chuyển nhượng cho ông H4 đáp ứng đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương . Tuy nhiên, phía bị đơn cần nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại việc tách thửa cho bà Vũ Thị H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liền kề. Do vậy, phía bị đơn đã nhận lại hồ sơ từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (nay là thành phố T) đem về cất giữ cho đến nay. Nhiều lần ông H4 yêu cầu bên chuyển nhượng giao lại cho ông H4 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H4 nộp hồ sơ chuyển nhượng sang tên, nhưng phía bị đơn không đồng ý, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H4. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A chứng nhận số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 có hiệu lực pháp luật, buộc ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và được liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích 208m^2 thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1695), tờ bản đồ số 73, tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố

T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1 để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang 8m xuống 7,2m kéo dài từ mặt tiền phần tiếp giáp đường B đến hết đất để đảm bảo cho việc tách thửa đối với phần đất còn lại theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương .

- Bị đơn ông Vương Đức H1 trình bày:

Ông không có liên quan gì đến thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương vì đất ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hằng S. Ông đã nhận tiền chuyển nhượng và giao đất cho bà S, ông không biết bà Vũ Thị H là ai và cũng không nhận chuyển nhượng tiền chuyển nhượng của bà H. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với yêu cầu độc lập của bà S ông cũng không liên quan đến vì ông đã chuyển nhượng đất và nhận đủ tiền của bà S nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình tố tụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S là ông Trương Nhật Q trình bày:

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m^2 thửa đất số 1107, Tờ bản đồ số 73 (D) tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1 và chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Hằng S nhưng hai bên mới chỉ lập vi bằng và văn bản ủy quyền mà chưa làm thủ tục sang tên. Mục đích nhận chuyển nhượng để bà tách thành nhiều thửa nhỏ hơn.

Do quen biết, bà H muốn nhận chuyển nhượng một phần đất sau này bà S sẽ tách thửa, đồng thời biết bà S là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH M (Công ty M) nên bà H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty M dù Công ty M không liên quan đến thửa đất bà S nhận chuyển nhượng của ông H1, bà C nên khoảng tháng 6 năm 2017, Công ty M do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện đã ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất (phường B - L) với bà H, thỏa thuận có nội dung:

Công ty M chuyển nhượng thửa đất số: Cắt thửa 1107, tờ bản đồ 73 D3, lô 03; diện tích 208m^2 (thổ cư 100m^2), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp: Đất dự án; Tây giáp: Đất dự án; Nam giáp: Mặt tiền đường B (5m); Bắc giáp: Đất dự án. Giá chuyển nhượng 3.640.000.000 đồng, phương thức thanh toán, đợt 1 bà H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, đợt 2: Sau 40 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà H thanh toán 40% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.500.000.000 đồng đã bao gồm tiền cọc; đợt 3: Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2, bà H phải thanh toán tiếp 20%

tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 728.000.000 đồng; đợt 4: Sau 60 ngày sau khi thanh toán đợt 3, bà H thanh toán 35% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.300.000.000 đồng sau khi ký công chứng; đợt 5: Ngày 20/7/2017, bà H thanh toán phần còn lại tổng giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 112.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán trên, bà H đã thanh toán 1.500.000.000 đồng theo Phiếu thu số 01/06 ngày 26/6/2017 của Công ty M; 728.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 19/7/2018 của Công ty M. Như vậy, bà H đã thanh toán được 2.228.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 3.640.000.000 đồng, số tiền còn lại bà H chưa thanh toán là 1.412.000.000 đồng. Thời điểm này diện tích đất 208m^2 theo thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa tách thửa từ thửa số 1107, Tờ bản đồ số 73 (D3).

Ngày 25/5/2018, ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C hợp đồng ủy quyền cho bà S được quyền quản lý, trông coi, đăng ký biến động thông tin tên trên giấy chứng nhận (nếu có), chuyển nhượng, nhận đặt cọc, cho thuê (kể cả hủy bỏ hoặc sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng, hủy đặt cọc, hủy hoặc chấm dứt cho thuê), chuyển mục đích sử dụng đất (kể cả ghi nợ và trả tiền chuyển mục đích), trích lục hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên, được ủy quyền lại cho bên thứ ba (kể cả hủy bỏ hoặc chấm dứt hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba). Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng A, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018.

Ngày 08/11/2018, bà S1 (đại diện cho ông H1, bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 208m^2 thuộc một phần thửa 1107 (thửa mới 1695), tờ bản đồ số 73 (D3), hợp đồng được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018.

Bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do sau:

Thứ nhất, hợp đồng không thể thực hiện được như trình bày của nguyên đơn trong đơn khởi kiện, khi nguyên đơn nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì được yêu cầu điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang phần tiếp giáp đường B từ 8m còn 7,2m để đảm bảo thửa đất tách ra và diện tích đất còn lại đáp ứng điều kiện tách thửa theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh Bình Dương.

Thứ hai, các bên không thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018, như giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng hai bên không thực hiện việc giao nhận tiền theo hợp đồng này.

Thứ ba, các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng thỏa thuận mua bán đất năm 2017 giữa Công ty M và bà H nhưng thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73 (D3), diện tích 1.411,5m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương do cá nhân bà S mua của ông H1, bà C, chưa làm thủ tục sang tên,

mới ký vi bằng và văn bản ủy quyền, tại thời điểm ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 30/01/2018 diện tích đất 208m^2 theo thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa tách thửa từ thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73 (D3).

Thứ tư, bà H mới thanh toán được 2.228.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 3.640.000.000 đồng, số tiền còn lại bà H chưa thanh toán là 1.412.000.000 đồng, tức là bà H chỉ mới thanh toán tương ứng với diện tích đất 127,3m^2 (giá chuyển nhượng 3.640.000.000 đồng : 208m^2 = 17.500.000 đồng/m^2).

Do đó, bà S có đơn yêu cầu độc lập tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 giữa ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện) với bà Vũ Thị H bị vô hiệu; Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày:

Ngày 08/11/2018 Văn phòng Công chứng A có nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị H. Sau đó, hợp đồng được ký kết giữa bên chuyển nhượng là ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện (sau đây gọi tắt bên A) với bên nhận chuyển nhượng là bà Vũ Thị H (sau đây gọi tắt bên B) và đã được công chứng viên Văn phòng Công chứng A chứng nhận số công chứng 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018. Theo đó, nội dung hợp đồng thỏa thuận như sau:

"Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B một phần quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 208m^2 (hai trăm lẻ tám mét vuông) theo mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 80/2018 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 10/7/2018, cụ thể như sau:

*Tổng diện tích khu đất: 208m^2

- Diện tích đất thuộc HLATĐB: 55,6m^2

- Diện tích đất còn lại: 152,4m^2.

+Diện tích đất trồng cây lâu năm (CLN): 92,4m^2 (có 8,4m^2 HLATĐB theo GCN).

* Xung quanh khu đất có trụ sắt.

*Thửa cũ: 1107; Tờ bản đồ 73; Thửa mới 1695.

*Hiện trạng đất trống.

*Công văn số 1573/UBND-KT ngày 08/6/2018 của UBND thị xã T. Phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng thuộc thửa đất, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 1107

- Tờ bản đồ số: 73 (D3)

- Địa chỉ thửa đất: Khu phố B, B, T, Bình Dương

- Diện tích: 1.411,5m^2

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

- Mục đích sử dụng: 180m^2 ODT + 1231,5m^2 CLN (có 178,3m^2 CLN thuộc HLATĐB)

- Thời hạn sử dụng: ODT: Lâu dài; CLN: 5/2048

- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất (CLN), Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (ODT)

*Ghi chú: 178,3m^2 CLN thuộc HLATĐB. Cấp đổi giấy chứng nhận số 0301QSDĐ/CQBH ngày 27/5/1998.

Theo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 682677, số vào sổ CH04296/BH, do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014, cập nhập biến động lần cuối ngày 20/4/2018.

* Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 100.000.000 đồng Việt Nam. Đây là giá cố định cho dù diện tích đo đạc thực tế có thay đổi.

* Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán đủ một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bên A ngay sau khi hợp đồng này được công chứng.

* Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Về chủ thể ký hợp đồng: Bên chuyển nhượng ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 8504, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD được Công chứng viên Văn phòng Công chứng A, tỉnh Bình Dương chứng nhận ngày 25/5/2018. Vậy, việc xác định bên chuyển nhượng là vợ chồng ông H1, bà C đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về nội dung của hợp đồng: Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng. Các bên tự do ý chí, tự nguyện thỏa thuận nội dung và tham gia ký kết hợp đồng. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, Công chứng viên thực hiện công việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của bà S và ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH M trình bày:

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m^2 thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73 (D) tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 đứng tên ông Vương Đức H1.

Bà Nguyễn Thị Hằng S có mua toàn bộ thửa đất trên của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C, đã trả đủ tiền nhưng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thực hiện ký hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1 công chứng số 8504, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018.

Bà S dự định sau này sẽ xin thực hiện dự án, tách thửa đất trên thành nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn. Do quen biết, bà H muốn nhận chuyển nhượng một phần đất sau này bà S1 sẽ tách thửa, đồng thời biết bà S1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty M, nên bà H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty M dù Công ty M không có chức năng kinh doanh mua bán nhà đất và Công ty M không có liên quan đến thửa đất bà S1 nhận chuyển nhượng của ông H1, bà C nên khoảng tháng 6 năm 2017, Công ty M và bà Vũ Thị H ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất, với nội dung:

Công ty M chuyển nhượng thửa đất số: tách thửa mới là 1107, tờ bản đồ 73 D3, lô 03; diện tích 208m^2 (thổ cư 100m^2), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp: Đất dự án, Tây giáp: Đất dự án, Nam giáp: Mặt tiền B (5m), Bắc giáp: Đất dự án.

Giá chuyển nhượng 3.640.000.000 đồng, phương thức thanh toán, đợt 1 bà H đặt cọc số tiền 50.000.000đồng; đợt 2: Sau 40 ngày kể từ ngày đặt cọc, bà H thanh toán 40% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.500.000.000 đồng đã bao gồm tiền cọc; đợt 3: Sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2, bà H phải thanh toán tiếp 20% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 728.000.000 đồng; đợt 4: Sau 60 ngày sau khi thanh toán đợt 3, bà H thanh toán 35% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.300.000.000 đồng sau khi ký công chứng;

đợt 5: Ngày 20/7/2017, bà H thanh toán phần còn lại tổng giá trị hợp đồng, tương đương số tiền 112.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán 1.500.000.000 đồng theo Phiếu thu số 01/06 ngày 26/6/2017 của Công ty M; 728.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 19/7/2018 của Công ty M. Như vậy, bà H đã thanh toán được 2.228.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 3.640.000.000 đồng, số tiền còn lại bà H chưa thanh toán là 1.412.000.000 đồng. Thời điểm này diện tích đất 208m^2 theo thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa tách thửa từ Thửa số 1107, Tờ bản đồ số 73 (D3).

Ngày 08/11/2018, bà S (đại diện cho ông H1, bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 208m^2 thuộc một phần Thửa 1107 (thửa mới 1695), tờ bản đồ số 73 (D3), hợp đồng được Văn phòng C1 công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 thì Công ty M không đồng ý. Về số tiền Công ty M đã nhận của bà H thì Công ty đồng ý trả lại cho bà H. Công ty M không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH cho ông Vương Đức H1 ngày 05/11/2014 là đúng trình tự, thủ tục quy định.

Đối với việc tách thửa: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04296/BH ngày 05/11/2014 cấp cho ông Vương Đức H1 thuộc thửa 1107, tờ bản đồ số 73(D3), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương tiếp giáp đường B. Qua rà soát, đường B nằm trong danh mục các tuyến đường do nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa được ban hành kèm theo Quyết định 6775/QĐ-UBND ngày 19/10/2018 của UBND thị xã T về việc phê duyệt điều chỉnh danh mục các tuyến đường do nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của UBND tỉnh. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào Quyết định 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017; Quyết định 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 của UBND tỉnh Bình Dương để xem xét giải quyết.

Tại Bản án dân sự số số 15/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C.

1.1. Buộc ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A

chứng nhận số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 giữa ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện theo ủy quyền) với bà Vũ Thị H.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu tại điểm 1.1 phần quyết định của bản án này có hiệu lực pháp luật.

1.3. Nguyên đơn bà Vũ Thị H; bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C có quyền và nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể là cùng thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất 187,2m^2 thuộc một phần Thửa đất số 1107, Tờ bản đồ SỐ 73 (D3), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1.

1.4. Ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện theo ủy quyền) có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BT 682677, số vào sổ CH04296/BH ngày 05/11/2014 cho bà Vũ Thị H để thực hiện thủ tục sang tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu toàn bộ.

Tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu một phần về chủ thể ký kết hợp đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chúng A chứng nhận số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 giữa ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện) với bà Vũ Thị H bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 4 năm 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đồng ý giảm kích thước chiều ngang 8m xuống 7,2m kéo dài từ mặt tiền phần tiếp giáp đường B đến hết đất; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- 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. Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S là đúng thời hạn

- Về nội dung: Xét kháng cáo của bà S thấy rằng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 được ký kết giữa các bên. Theo đó, bên chuyển nhượng giao kết hợp đồng thông qua người đại diện hợp pháp của mình là bà Nguyễn Thị Hằng S, theo Hợp đồng ủy quyền do công chứng viên Văn phòng Công chứng A chứng nhận số 8504, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018. Bên nhận chuyển nhượng tự mình giao kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, người đại diện của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt, tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và tài sản không bị ngăn chặn, không bị tạm đình chỉ giao dịch; Theo nội dung trả lời của UBND thành phố T tại Công văn số 1218/UBND-NC ngày 27/4/2021, thì Thửa đất 1107 đủ điều kiện tách thửa. Sau khi ký hợp đồng bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (do ông Ngô Đình Q đại diện theo ủy quyền) nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương vào ngày 11/12/2018 và hẹn đến ngày 05/01/2019 trả kết quả. Tuy nhiên, trong quá trình chờ cấp giấy chứng nhận thì gặp một số vướng mắc liên quan đến việc phân lô đối với các thửa đất xung quanh và để đảm bảo diện tích còn lại của bên chuyển nhượng nên các bên thống nhất lại diện tích cho phù hợp với quy định và rút hồ sơ về cho đến nay bên chuyển nhượng chưa nộp lại hồ sơ để ra sổ cho bên nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2018 là có căn cứ.

Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2018, tuyên các nghĩa vụ mà bị đơn phải thực hiện để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết ngày 08/11/2018, nhưng không tuyên buộc nghĩa vụ của nguyên đơn phải thanh toán số tiền chuyển nhượng còn thiếu theo hợp đồng cho bị đơn thông qua người đại diện là bà S số tiền 1.412.000.000 đồng cho phía bị đơn là chưa phù hợp. Tài liệu, chứng cứ thể hiện vào ngày 08/11/2018 (là ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) để thực hiện việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất nguyên đơn cùng bà S đến Ngân hàng ký thỏa thuận ba bên, theo đó Ngân hàng đồng ý cho bên mua đất là bà H, ông T1 vay số tiền 1.300.000.000 đồng, số tiền này được chuyển vào số tài khoản 0411001083600 của bà S được mở tại Vietcombank và Ngân hàng tạm khóa số tiền này để đảm bảo hoàn tất việc chuyển nhượng đất sang tên cho bên mua trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày thỏa thuận ba bên có hiệu lực. Sau 90 ngày do chưa hoàn thiện thủ tục theo thỏa thuận ba bên đã ký kết nên Ngân hàng thu hồi số tiền đã giải ngân 1.300.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh do bên mua đất là bà H, ông T1 phải thanh toán. Do bị đơn không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn là do lỗi của bị đơn nên đối với diện tích đất nguyên đơn chưa thanh toán tiền cho bị đơn thì chỉ có căn cứ tính giá trị theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2018 là 1.412.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà phúc thẩm, bà H đồng ý điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang lô đất từ 8m xuống 7,2m, chiều dài từ cạnh tiếp giáp đường B (mặt tiền) đến cuối lô đất (26m) để đảm bảo cho việc tách thửa đối với phần đất còn lại của bà S. Xét đây là quyền định đoạt của đương sự và có lợi cho bà S, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp quy định của pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Kháng cáo của bà S đề nghị sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà là không có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận an, tỉnh Bình Dương theo hướng buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn qua người đại diện số tiền chuyển nhượng còn thiếu là 1.048.000.000 đồng (đã trừ đi diện tích đất chuyển nhượng được điều chỉnh từ 8m xuống 7,2m).

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bị đơn ông Vương Đức H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Văn phòng Công chứng A; người làm chứng là bà Vương Tú L vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định của pháp luật, nhưng bà C vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự .

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Vũ Thị H (bên nhận chuyển nhượng) khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A công chứng ngày 08/11/2018 (sau đây gọi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có hiệu lực pháp luật; buộc ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (bên chuyển nhượng) phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao cho bà H lô đất 208m^2. Ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, vì cho rằng ông đã chuyển nhượng toàn bộ khu đất 1.411,5m^2 cho bà Nguyễn Thị Hằng S (trong đó có lô đất 208m^2 bà S chuyển nhượng cho bà H) và đã nhận đủ tiền từ bà S. Việc chuyển nhượng bằng hợp đồng uỷ quyền toàn bộ cho bà S, nên không còn liên quan đến quyền sử dụng đất mà bà H đang tranh chấp.

Bà S xác định diện tích đất 208m^2 bà H tranh chấp là một phần diện tích trong tổng diện tích 1.411,5m^2 thuộc Thửa số 1107 (thửa mới tách 1695), Tờ

bản đồ số 73 (D3), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông H1. Ngày 15/6/2017 tại Văn phòng T giữa bà S và ông H1, bà Vương Tú L (là người được ủy quyền) thỏa thuận lập vi bằng, nội dung vi bằng là ông Hòa đồng ý chuyển nhượng cho bà S diện tích đất 1.411,5m^2 nêu trên. Ông H1 đã nhận số tiền chuyển nhượng đất lần hai của bà S là 7.000.000.000 đồng; khoảng tháng 6 năm 2017, Công ty M do bà S là người đại diện theo pháp luật đã ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất với bà H, như sau: Công ty M chuyển nhượng thửa đất số: Cắt thửa 1107, Tờ bản đồ 73 (D3), Lô 03; diện tích 208m^2 (thổ cư 100m^2) với giá chuyển nhượng 3.640.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán 1.500.000.000 đồng theo Phiếu thu số 01/06 ngày 26/6/2017 và 728.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19/7/2018 (do Công ty M lập), tổng số tiền bà H đã thanh toán là 2.228.000.000 đồng.

Ngày 08/11/2018 tại Văn phòng Công chứng A giữa ông H1, bà C (do bà S làm người đại diện theo ủy quyền) và bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung ông H1, bà C chuyển nhượng cho bà S diện tích đất 208m^2 thuộc một phần Thửa 1107 (tách thửa 1695), giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà C (do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện) với bà H; Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M (sau đây gọi là Công ty M) và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu.

Như vậy, có căn cứ Toà án xác định ông H1 bà C là chủ sử dụng đất hợp pháp, chuyển nhượng đất cho bà S theo hình thức uỷ quyền toàn bộ quyền của người sử dụng đất cho bà S. Bà S tách thửa (phân lô) chuyển nhượng cho bà H 288m^2 (là một phần diện tích đất bà S được uỷ quyền, tách thành thửa 1965). Đối tượng trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty M và bà H; giữa bà S và bà H là một; số tiền bà H thanh toán cho Công ty M là số tiền bà H thanh toán cho bà S. Ông H1 và bà C chỉ là người sử dụng đất trên danh nghĩa, vì vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S).

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà S, thấy rằng bên chuyển nhượng là ông H1, bà C giao kết hợp đồng thông qua bà S là người được uỷ quyền toàn bộ đối với quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chứng A và công chứng (số công chứng 8504, Quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018). Các đương sự thừa nhận hợp đồng công chứng này là đúng.

Theo nội dung trả lời của UBND thành phố T tại Công văn số 1218/UBND-NC ngày 27/4/2021, thì Thửa đất 1107 đủ điều kiện tách thửa. Sau khi ký hợp đồng bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (do ông Ngô Đình Q đại

diện theo ủy quyền) nộp hồ sơ làm thủ tục đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương vào ngày 11/12/2018, được hẹn ngày 05/01/2019 trả kết quả.

Tuy nhiên, trong quá trình chờ cấp giấy chứng nhận thì gặp một số vướng mắc liên quan đến các thửa đất liền kề (do bà S tách thửa chuyển nhượng) và để đảm bảo diện tích của thửa đất còn lại của bên chuyển nhượng, các bên cần có sự thống nhất lại diện tích cho phù hợp với quy định nên rút hồ sơ về, đến nay bên chuyển nhượng chưa nộp lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Như đã nhận định ở phần trên thì giao dịch giữa công ty M và bà H; giữa bà S và bà H là một. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà S đã thừa nhận nguyên đơn thanh toán số tiền 2.228.000.000 đồng cho bà S (việc bà S dùng phiếu thu của Công ty M để ghi nhận số tiền do nguyên đơn giao là theo yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo chứng cứ giao tiền)….

Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, để thanh toán số tiền còn lại cho bà S thì nguyên đơn đã thực hiện thủ tục vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Bình Dương - Phòng giao dịch Dĩ An để thanh toán. Như vậy, nguyên đơn có thiện chí và mong muốn thực hiện hợp đồng, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Xét, mặc dù nguyên đơn ký thỏa thuận mua bán đất với Công ty M là không phù hợp pháp luật vì Công ty M không phải là người sử dụng đất, nhưng việc ký thỏa thuận này là thỏa thuận ban đầu giữa cá nhân bà S và nguyên đơn và sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại Văn phòng Công chứng A ngày 08/11/2018; quyền và nghĩa vụ của các bên được xác lập và thực hiện theo hợp đồng được công chứng, Công ty M không phải chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp.

Quyết định 12/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/6/2023) tại điểm d, khoản 2, Điều 3: *"Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 04 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét; đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 05 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 mét".*

Toà án xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện, thấy rằng hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn (thực chất là giữa nguyên đơn và bà S) được công chứng hợp pháp, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật (Điều 117 Bộ luật dân sự; các Điều 40, 41 của Luật Công chứng và

quy định về điều kiện tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà phúc thẩm, bà H đồng ý điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang lô đất từ 8m xuống 7,2m, chiều dài từ cạnh tiếp giáp đường B (mặt tiền) đến cuối lô đất (26m) để đảm bảo cho việc tách thửa đối với phần đất còn lại của bà S. Xét đây là quyền định đoạt của đương sự, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và phù hợp quy định của pháp luật, nên Toà án ghi nhận và điều này bảo đảm chiều ngang lô đất liền kề còn lại của bà S đủ 5m giáp đường B có lợi cho bà S.

Xét giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với giá thực tế (thấp hơn nhiều lần). Vì vậy, Tòa án kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền khi thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cần xác định thuế đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông H1 là không phù hợp theo Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác giao dịch dân sự hợp pháp, buộc các chủ thể tham gia giao dịch có nghĩa vụ thực hiện, nên nguyên đơn (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đương sự đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải có nghĩa vụ nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét yêu cầu độc lập của S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018 giữa ông H1, bà C (do bà S đại diện) với bà H bị vô hiệu là không có căn cứ theo nhận định tại phần [2.2] nêu trên.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của bà S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty M và bà H vô hiệu. Xét thấy, theo Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho tặng lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận…". Như vậy, việc công ty M và bà H ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất thì đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà C nên Công ty M ký thỏa thuận với bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm tuyên giao dịch này vô hiệuphần chủ thể là không chính xác. Như đã nhận định, giao dịch giữa Công ty

M và bà H đã được thay thế bằng giao dịch giữa bà S và bà H, nên không có căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H1, bà C (do bà S được uỷ quyền) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nhưng không tuyên bà H phải thanh toán cho bà S số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán 1.048.000.000 đồng là thiếu sót, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Từ những căn cứ trên nhận thấy kháng cáo của bà S có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về án phí:

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tại cấp sơ thẩm do các đương sự không kháng cáo nên giữ nguyên.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng bản án sơ thẩm: do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông H1, bà C phải chịu.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thông báo kháng cáo: do bà S là người kháng cáo nên bà S phải chịu.

Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khôi phục ranh giới cắm mốc, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng): Xét thấy việc giao nhận quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện bằng cột mốc kiên cố; bà S chuyển nhượng đất liền kề cho nhiều người người cũng không có mốc giới kiên cố, nên phải thực hiện việc khôi phục mốc giới mới thực hiện đo đạc bảo đảm chính xác được. Vì vậy, cả nguyên đơn và bà S phải chịu (bà S phải chịu 2/3 chi phí, nguyên đơn phải chịu 1/3 chi phí).

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông H1, bà C là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định. Bà H không phải chịu; bà S phải chịu án phí đối với vụ án không có giá ngạch.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S không phải chịu, do Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà S, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về nguyên tắc, Tòa án xem xét nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng của đương sự trong vụ án. Thực tế vụ án này, ông H1, bà C đã ủy quyền toàn bộ quyền của người sử dụng đất cho bà S. Bà S là người thực hiện giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất được ủy quyền (thực chất là bà S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1, bà C). Vì vậy, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, Tòa án buộc bị đơn là ông H1, bà C phải chịu là phù hợp. Nghĩa vụ nộp thực tế (nộp thay) do ông H1, bà C và bà S tự thỏa thuận. Trường hợp có tranh chấp được giải quyết tại vụ án khác.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 giữa ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện theo ủy quyền) với bà Vũ Thị H có hiệu lực.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Vũ Thị H về việc đồng ý điều chỉnh giảm kích thước chiều ngang lô đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Hằng S từ 8m xuống 7,2m, chiều dài từ cạnh tiếp giáp đường B (mặt tiền) đến cuối lô đất (26m), diện tích đất nhận chuyển nhượng thực tế 187,2 m^2.

2.2. Buộc các chủ thể tham gia hợp đồng gồm ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Hằng S và bà Vũ Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể như sau:

Bà Vũ Thị H phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H3 Sinh số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán là 1.048.000.000 đồng (một tỷ không trăm bốn mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2.1. Các bên cùng có quyền và nghĩa vụ thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất 187,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 73 (D3), tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, 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 sê ri BT 682677, số vào sổ CH04296/BH do

Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2.2. Ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Hằng S có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (ghi tại mục 2.2.1 của phần quyết định trong bản án này) cho bà Vũ Thị H hoặc theo giao yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên thửa đất theo nội dung (ghi tại mục 2.2.1). Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền khi thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cần xác định thuế đúng quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu toàn bộ.

Tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa Công ty TNHH M và bà Vũ Thị H năm 2017 bị vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14907, Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 giữa ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện) với bà Vũ Thị H bị vô hiệu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C phải chịu 4.505.000 đồng để hoàn trả cho bà Vũ Thị H.

6. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tại Tòa án cấp sơ thẩm: Bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C phải nộp 22.485.382 đồng để hoàn trả cho bà Vũ Thị H.

6.1. Về chi phí thông báo bản án sơ thẩm trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông H1, bà C phải nộp số tiền 4.924.650 đồng để hoàn trả cho bà Vũ Thị H.

6.2. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với thông báo kháng cáo: Bà S phải nộp số tiền 4.924.650 đồng để hoàn trả cho bà Vũ Thị H.

7. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khôi phục ranh giới cắm mốc) bà Nguyễn Thị Hằng S phải chịu số tiền 21.667.000 đồng (2/3 chi phí), được khấu trừ hết vào số tiền bà S đã nộp.

Bà Vũ Thị H phải nộp số tiền 10.833.000 đồng (1/3 chi phí) để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hằng S.

8. Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Hằng S phải chịu số tiền 10.400.000 đồng, bà S phải nộp 10.400.000 đồng để hoàn trả cho bà Vũ Thị H.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Vũ Thị H 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046354 ngày 23 tháng 4 năm 2020 (do ông Thái Thanh H2 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị Hằng S phải chịu số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053764 ngày 11 tháng 3 năm 2021 (do ông Hồ Minh H3 nộp thay) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hằng S 300.000 đồng còn lại.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hằng S không phải chịu, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hằng S số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002324 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An (do ông Lê Hữu N nộp thay).

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

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

Ngô Văn Minh