

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 535/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

**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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 292/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lý Thị P, sinh năm 1931; địa chỉ: số C, tổ B, ấp P, xã P, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phước: Ông Lê Võ Hồng R, sinh năm 1978; địa chỉ: khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ liên hệ: nhà ông Nguyễn Hữu H, ấp E, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/3/2023, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phước: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964, là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1975; địa chỉ: số E đường B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Ngô Anh T1 là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

2. Bà Đặng Thị Như B là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Minh T2, sinh năm 1946; địa chỉ: ấp A, xã A, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Lý Thị Minh T2: Ông Lê Võ Hồng R, sinh năm 1978; địa chỉ: khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ liên hệ: nhà ông Nguyễn Hữu H, ấp E, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền, (Giấy ủy quyền ngày 02/6/2023, có mặt).

2. Bà Lý Thị Hoàng O, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

3. Bà Lý Thị Hồng T3, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

4. Ông Lý Hoàng Q, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1965; địa chỉ: số A, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, (vắng mặt).

6. Bà Lý Thị P, sinh năm 1931; địa chỉ: số C, tổ B, ấp P, xã P, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

7. Ông Phan Hùng H2, sinh năm 1972; địa chỉ: số E đường B, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Phan Hùng H2:

Ông Ngô Anh T1 là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (có mặt).

Bà Đặng Thị Như B là Luật sư của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, (vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp P, xã P, T (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Lý Thị P và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lý Thị P trình bày: vào ngày 06/3/2017, bà Phước có ký “Giấy hợp đồng mua bán đất” để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 quyền sử dụng đất diện tích 4.387m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lý

Thị P vào ngày 20/12/1999. Đất tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Theo thỏa thuận trong giấy hợp đồng mua bán đất thì: giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 1.500.000.000 đồng. Lần 1, bà H1 đặt cọc cho bà Phước 500.000.000 đồng, lần 2 bà H1 phải thanh toán cho bà Phước số tiền 1.000.000.000 đồng. Giá chuyển nhượng nêu trên là bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền đều này được thể hiện rõ tại trang 2 (phần cuối) của của “Giấy Hợp đồng mua bán đất”, thể hiện nội dung: “...Hai bên tiến hành bàn giao tài sản như đã thỏa thuận, gồm nhà và cây trái...gắn kèm với đất”.

Nguồn gốc thửa đất: Do hộ bà Phước khai phá từ năm 1975.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì bà H1 giữ toàn bộ bản chính hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, bà H1 mượn bà Phước bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi kiểm tra tính pháp lý của thửa đất (vì bà Phước lớn tuổi, sống một mình nên không thể tự thực hiện các thủ tục pháp lý được). Bà H1 có hứa là sau khi kiểm tra tình trạng pháp lý thửa đất xong, bà H1 sẽ giao tiền đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phước tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 không trả lời với bà Phước là đồng ý mua hay không mua, mà bà H1 giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phước cho đến nay và bà H1 cũng chưa thực hiện nghĩa vụ đặt cọc tiền, thanh toán tiền cho bà Phước theo thỏa thuận trong nội dung Giấy hợp đồng mua bán đất đề ngày 06/3/2017.

Bà Phước xác định các chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trong các văn bản “Giấy giao tiền” đề ngày 27/6/2017; “Giấy hợp đồng mua bán đất” ngày 06/3/2017 không phải do bà Phước ký tên, lăn tay và viết ra. Tuy nhiên, bà Phước xác định là bà Phước không có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay trên các văn bản nêu trên.

Đối với việc bà H1 hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị Ngọc L và các con của bà L (cháu bà P1) số tiền 100.000.000 đồng để di dời ra khỏi đất thì bà Phước không có ý kiến gì, vì không có liên quan gì đến thỏa thuận giữa bà Phước, bà H1.

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, bà Phước khởi kiện yêu cầu: hủy Giấy hợp đồng mua bán đất lập ngày 06/3/2017 ký giữa bà H1 với bà Phước; buộc bà H1 phải trả lại cho bà Phước bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lý Thị P vào ngày 20/12/1999.

Tại phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ và hòa giải, người đại diện hợp pháp của bà Phước xác định rõ lại yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: bà Phước yêu cầu Tòa án tuyên “Giấy hợp đồng mua bán đất” lập ngày 06/3/2017 ký giữa bà H1 với bà Phước là vô hiệu. Buộc bà H1 phải trả lại cho bà Phước bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lý Thị P vào ngày 20/12/1999.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Phước có ý kiến: bà Phước đồng ý trả cho bà H1 số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và xác định số tiền này là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải tiền thanh toán chuyển nhượng, nhưng với điều kiện bà H1 phải chứng minh có việc giao nhận số tiền trên giữa bà Phước với bà H1. Đối với số tiền 100.000.000 đồng bà H1 cho rằng đã giao cho bà Phước vào ngày 27/6/2017, số tiền này bà Phước không có nhận của bà H1, nên bà Phước không đồng ý thanh toán. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 4.982.667.000 đồng, bà Phước không đồng ý, vì lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản ngày 16/02/2023 và M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 37-2023, bà Phước thống nhất, không ý kiến.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 với bà Lý Thị P có ký “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017, với nội dung là bà H1 đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 4.387m² thửa số 161, tờ bản đồ số 21 của bà Phước tọa lạc ấp 2 (nay là ấp P) xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00129QSDĐ/1464/GCN.SB do Ủy ban nhân dân huyện (nay thành phố) B cấp ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P. Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, gồm giá trị đất và tài sản gắn liền với đất. Về thỏa thuận thanh toán tiền: Lần thứ 1, đặt cọc 500.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng trong vòng 05 tháng ra công chứng thì đưa đủ. Nếu bên bán không bán thì phải đền cọc gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc. Nếu bên mua không mua thì mất số tiền đặt cọc. Giấy cọc hợp đồng mua bán đất này do ông Nguyễn Văn Q1 là người môi giới viết giùm.

Sau khi ông Q1 viết xong, bà Phước ký tên, lăn tay bên dưới mục “Bên A”, bà H1 ký, lăn tay mục “Bên B”, ông Q1 ký, lăn tay và viết nội dung xác nhận dưới mục “Đại diện làm chứng”, nội dung xác nhận vào trưa ngày 06/3/2017 là: *“Hôm nay tôi Nguyễn Văn Q2 có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng”*. Tại góc trái bên dưới mặt sau của văn bản này, ông Q2 có viết thêm cụm từ *“Bên bán có trách nhiệm với cháu dờ nhà đi nơi khác”* và bà Phước có ký tên, lăn tay xác nhận bên dưới.

Chiều cùng ngày 06/3/2017, ông Q2 sử dụng xe gắn máy chở bà Phước đến Ngân hàng V (tại T, bà H1 không nhớ chính xác địa chỉ). Tại Ngân hàng V, bà H1 đã giao trực tiếp cho bà Phước số tiền mặt 500.000.000 đồng. Khi giao tiền cho bà Phước thì các bên không lập thêm biên bản giao nhận tiền nào khác do các bên đã ký tên xác nhận từ trước. Số tiền 500.000.000 đồng này bà H1 rút ra từ Ngân hàng S (T) ở gần đó từ tài khoản cá nhân của bà H1.

Đến khoảng 2, 3 ngày sau, bà Phước có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H1 để liên hệ các cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục pháp lý và hiện nay bản chính giấy chứng nhận do bà đang giữ. Theo thỏa thuận khi chuyển nhượng thì nghĩa vụ tiến hành thủ tục pháp lý là của bà

Phước; tuy nhiên, do bà Phước lớn tuổi (không có con), nên bà H1 chỉ hỗ trợ một số thủ tục pháp lý cần thiết trong khả năng của bà H1. Bà Phước phải tự thực hiện các thủ tục pháp lý còn lại.

Ngày 01/6/2017, các bên có đến Văn phòng Công chứng Sở Sao để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho hộ bà Lý Thị P, nhưng do chưa làm rõ tính pháp lý của hộ nên chưa ký công chứng được. Do vậy, bà H1 có ghi thêm ở cuối tờ “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017 với nội dung là hai bên quyết định chờ bên bán bổ sung đủ giấy tờ để ra công chứng mua bán. Ngày 13/7/2017, bà H1 có viết thêm ở trang sau phía dưới của “Giấy hợp đồng mua bán đất”, tính từ dòng chữ “Thỏa thuận chung...” cho đến hết cuối trang (tổng cộng 07 dòng). Sau đó, bà H1 tiếp tục viết qua trang khác về các nội dung thỏa thuận bổ sung và bà Phước có ký, ghi rõ họ tên, lấn tay ở trang sau này. Đồng thời, bà Phước và bà H1 có lấn tay giáp lai của 02 tờ này.

Ngoài ra, ngày 16/6/2017, bà H1 và các cháu của bà Phước gồm: bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Lý Thị Hồng T3, bà Lý Thị Hoàng O, ông Lý Hoàng Quốc I “Tờ cam kết” ngày 16/6/2017 với nội dung là: Cuối năm 2018, những người cháu này sẽ di dời khỏi đất.

Đến ngày 27/6/2017, bà H1 đưa cho bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Lý Thị Hồng T3, bà Lý Thị Hoàng O, ông Lý Hoàng Q số tiền 100.000.000 đồng để hỗ trợ họ di dời ra khỏi đất, việc giao nhận tiền có lập giấy tờ và bà Phước có ký tên chứng kiến.

Ngày 28/5/2018, Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B có văn bản trả lời là chưa có đủ cơ sở pháp lý để trình cơ quan có thẩm quyền đính chính tên người sử dụng đất từ “hộ bà Lý Thị P” thành “Lý Thị P”, nên cho đến nay giữa hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện bà H1 đang giữ.

Bà H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phước. Đồng thời, bà H1 có yêu cầu phản tố, cụ thể: yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện bà Lý Thị P; buộc bà Phước trả cho bà H1 số tiền 600.000.000 đồng; buộc bà Phước bồi thường thiệt hại cho bà H1 số tiền là 4.982.667.000 đồng; buộc bà Phước thực hiện nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản ngày 16/02/2023 và M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 37-2023, bà H1 thông nhất, không ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Minh T2 trình bày: Quyền sử dụng đất diện tích 4.387m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00129QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Lý Thị P vào ngày 20/12/1999, là tài sản có nguồn gốc của hộ gia đình bà Phước.

Bà T2 là thành viên của hộ bà P2; việc bà Phước và bà H1 có thỏa thuận hay giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên, bà T2 không biết. Đến khi Tòa án triệu tập thì bà T2 mới biết được sự việc. Bà T2 xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến và sự đồng ý của bà T2 là không đúng pháp luật, nên bà T2 không đồng ý. Bà T2 có đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà T2. Trong vụ án này, bà T2 không có yêu cầu độc lập.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản ngày 16/02/2023 và M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 37-2023, bà T2 thống nhất, không ý kiến.

Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Thị Hoàng O, bà Lý Thị Hồng T3, ông Lý Hoàng Q, bà Nguyễn Thị Ngọc L, bà Lý Thị P, ông Phan Hùng H2, các đương sự này không đến Tòa án làm việc theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không thu thập được lời khai tại cấp sơ thẩm (lần 2) của các đương sự này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên bố “Giấy hợp đồng mua bán đất” đề ngày 06/3/2017 ký kết giữa nguyên đơn bà Lý Thị P với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 là vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lý Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 718538, số vào sổ 00129 QSĐĐ/1464/QĐ-UB ngày 20/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với nguyên đơn bà Lý Thị P về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cụ thể:

- Buộc nguyên đơn bà Lý Thị P có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lý Thị Hoàng O, bà Lý Thị Hồng T3, bà Nguyễn Thị Ngọc L, ông Lý Hoàng Q có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với nguyên đơn bà Lý Thị P đối với số tiền bà Nguyễn Thị Thanh

H1 yêu cầu bà Lý Thị P bồi thường thiệt hại là 4.982.667.000 (bốn tỉ chín trăm tám mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22 tháng 4 năm 2024, nguyên đơn bà Phước và bị đơn bà H1 gửi đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn giữ nguyên kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Phước và bà H1 có lập “Giấy hợp đồng mua bán đất” vào ngày 06/3/2017 và thừa nhận chữ ký của bà Phước tại “Giấy hợp đồng mua bán đất” nêu trên, tuy nhiên, bà Phước với bà H1 chỉ thỏa thuận trên giấy tờ chứ bà Phước chưa nhận khoản tiền nào của bà H1; bà H1 có chứng cứ rút tiền tại Ngân hàng để giao cho bà Phước không, sao không cung cấp chứng cứ rút tiền này. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: “Giấy hợp đồng mua bán đất” vào ngày 06/3/2017, do bà Phước ký tên; khi lập xong biên bản này thì bà H1 cùng bà Phước và ông Q2 đi đến Ngân hàng S chi nhánh B1 rút tiền giao cho bà Phước, lúc này ông Q2 mới viết dòng chữ “*Hôm nay tôi Nguyễn Văn Q1 có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng*”. Sau đó bà Phước nhờ bà H1 thương thảo với 03 người cháu của bà Phước để hỗ trợ cho họ số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này được thanh toán trừ vào số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng nên giữa hai bên mới lập thỏa thuận về việc giao số tiền đợt 2 là 500.000.000 đồng và đợt cuối là 400.000.000 đồng. Bà Phước đã nhận của bà H1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 600.000.000 đồng. Nay bà Phước không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho bà H1 nữa thì trả lại 600.000.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá theo quy định của pháp luật.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn bà Lý Thị P, người đại diện của nguyên đơn, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đều xác nhận các bên có lập “Giấy hợp đồng mua bán đất” vào ngày 06/3/2017. Nội dung trong hợp đồng như sau: hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng lô đất số 161, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.387m², tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương với giá 1.500.000.000 đồng dưới sự môi giới của ông Nguyễn Văn Q1, bên nhận chuyển nhượng sẽ đưa trước 500.000.000 đồng, sau khi công chứng xong, trong vòng 05 tháng sẽ đưa số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Nếu bên chuyển nhượng làm sai hoặc không bán đất nữa thì phải đền bù gấp 2 lần số tiền đã nhận đặt cọc; bên nhận

chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán tiền đúng hạn, nếu tự ý thay đổi, không mua nữa, chấm dứt hợp đồng thì số tiền đã đặt cọc sẽ mất. Phần cuối giấy có chữ viết, lấn tay và chữ ký của bà Phước, bà H1, ông Q1. Do đó, có thể xác định: việc hai bên lập “Giấy hợp đồng mua bán đất” nhằm chuyển nhượng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 21 vào ngày 06/3/2017 là có xảy ra. Sau khi ký kết hợp đồng, bà Phước đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho bà H1 giữ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/7/2017, bà H1 ghi thêm nội dung: khi nào hợp đồng công chứng xong bà H1 sẽ giao cho bà Phước thêm 500.000.000 đồng, đổi với 500.000.000 đồng sẽ đưa cho bà Nguyễn Thị Ngọc L (là cháu dâu của bà Phước, được bà Phước cho cất nhà tạm trên thửa đất số 161 để sinh sống cùng 03 người con) trong đó 100.000.000 đồng là chi phí hỗ trợ di dời ra khỏi mảnh đất, 400.000.000 đồng giao cho bà Phước khi gia đình bà L chuyển ra ngoài. Phần văn bản này có chữ ký, dấu lấn tay và ghi tên bà Phước, bà H1. Ngày 27/6/2017, bà H1 tới nhà bà L đưa số tiền 100.000.000 đồng với mục đích là chi phí hỗ trợ di dời nhà ra khỏi mảnh đất trên. Bà L đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng, việc giao nhận có lập “Giấy giao tiền”, có chữ ký, có xác nhận, lấn tay của bà H1, bà L.

Về mục đích của hợp đồng: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng lô đất số 161, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.387m², tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Tại Công văn ngày 15/7/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B trả lời Tòa án thì thửa đất trên được cấp quyền sử dụng cho hộ bà Lý Thị P, bao gồm bà Phước, bà T2, cụ K (đã chết). Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2018 quy định: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.

Căn cứ khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự quy định “Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác”. Trong trường hợp này, bà Phước chưa được sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình mà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1 là trái quy định pháp luật, vì thửa đất không hoàn toàn thuộc sở hữu của bà Phước, vi phạm điều cấm của pháp luật. Căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự quy định “Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu”. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phước và bà H1 là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”; do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở để chấp nhận.

Đối với khoản tiền 500.000.000 đồng bà H1 khai đã đưa cho bà Phước vào ngày 06/3/2020, hai bên giao nhận tiền ở Ngân hàng V tại thành phố T, tỉnh Bình Dương, nhưng việc giao nhận tiền không lập giấy tờ gì. Đồng thời, trong “Giấy hợp đồng mua bán đất” ký kết ngày 06/3/2017 không thể hiện việc bà Phước đã nhận của bà H1 500.000.000 đồng.

Từ những phân tích như trên nhận thấy, Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát đã xét xử là đúng quy định. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2024/DSST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn:

[3] Nguyên đơn bà Lý Thị P khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.387m² thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 21, nay thuộc xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 718538, sổ vào sổ 00129 QSDĐ/1464/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P. Bà Phước yêu cầu huỷ “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký giữa bà Phước với bà H1 ngày 06/3/2017, và yêu cầu bà H1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phước.

[4] Bị đơn bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản tố yêu cầu bà Phước trả lại tiền nhận chuyển nhượng 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất là 4.982.667.000 đồng.

[5] Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ thể hiện ngày 06/3/2017 giữa bà Phước với bà H1 lập “Giấy hợp đồng mua bán đất”, có nội dung: “*Bên A – bên chuyển nhượng bà Lý Thị P chuyển nhượng cho Bên B bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thanh H1, thửa đất chuyển nhượng số 161, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.387m², trong đó có 200m² đất thổ cư, đất đã được cấp giấy chứng nhận ngày 20/12/1999; giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng; lần thứ nhất cọc 500.000.000 đồng, lần thứ hai 1.000.000.000 đồng, trong vòng 05 tháng ra công chứng giao đủ số tiền còn lại 01 tỷ. Bà Phước cam kết thửa đất không quy hoạch, tranh chấp, giải toả; nếu Bên A bên bán thay đổi không bán thì bồi thường gấp 02 lần mà bên B đã nhận cọc. Nếu bên B bên mua thay đổi không mua thì số tiền cọc cho bên A sẽ mất, Bên A không còn hoàn trả lại*”. Cuối bản

thỏa thuận này bên A (bên bán) bà Phước và bên B (bên mua) bà H1 đã ký tên, in dấu vân tay và có ông Nguyễn Văn Q3 làm chứng ký tên, in dấu vân tay và ghi nội dung “*Hôm nay tôi Nguyễn Văn Q1 có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng*”.

[6] Ngoài ra, tại văn bản mua bán đất này hai bên bà Phước và bà H1 thỏa thuận giá 1.500.000.000 đồng bao gồm đất và tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, do trên thửa đất bà Phước chuyển nhượng cho bà H1 có 04 người cháu của bà Phước đang sinh sống nên bà Phước và bà H1 thỏa thuận thêm “*Bên bán có trách nhiệm với cháu dờ nhà đi ở nơi khác*”. Bà Phước ký và ghi họ tên dưới thỏa thuận thêm này.

[7] Đến ngày 13/7/2017, bà Phước với bà H1 có thỏa thuận (viết tiếp vào văn bản hợp đồng chuyển nhượng) có nội dung “*Theo hợp đồng đặt cọc trong vòng 05 tháng hai bên tiến hành công chứng chuyển quyền sử dụng đất và bên mua giao hết số tiền còn lại, nhưng vào ngày 01/6/2017 hai bên ra công chứng nhưng bên bán chưa bổ sung đủ giấy tờ pháp lý đầy đủ nên không tiến hành công chứng được. Hai bên quyết định chờ bên bán bổ sung đủ giấy tờ để ra công chứng mua bán. Thời gian nào công chứng xong thì bên mua giao tiếp 500.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng còn lại bên mua sẽ giao đủ cho bên bán khi bên bán di dời gia đình người cháu đang ở nhờ trong khu đất ra ngoài (ghi chú: người bán bà Phước muốn nhờ người mua thay mặt thương thảo với người cháu và bà muốn hỗ trợ cháu mình là 100.000.000 đồng). Nếu thương thảo thành công người cháu chịu nhận 100.000.000 đồng và chuyển ra ngoài thì người mua bà H1 sẽ ứng 100.000.000 đồng đưa cho người cháu và bàn giao còn lại là 400.000.000 đồng cho bên bán bà Phước. Hai bên tiến hành bàn giao tài sản như đã thỏa thuận gồm nhà và cây trái gắn kèm với đất*”. Cuối đoạn thỏa thuận này bà Phước và bà H1 cùng ký tên, in dấu vân tay.

[8] Thực hiện thỏa thuận bà H1 đặt cọc (đồng thời là tiền thanh toán đợt 1) cho bà Phước số tiền 500.000.000 đồng vào ngày lập “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” ngày 06/3/2017.

[9] Đến ngày 27/6/2017, theo thỏa thuận với bà Phước thì bà H1 giao tiếp cho 04 người cháu của bà Phước là Nguyễn Thị Ngọc L1, Lý Thị Hồng T3, Lý Thị Hoàng O, Lý Hoàng Q số tiền 100.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà Phước và bà Phước ký tên vào cuối đoạn văn bản giao tiền này.

[10] Tòa án nhận thấy, theo thỏa thuận tại “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” ngày 06/3/2017 thì bà H1 đặt cọc (đồng thời là tiền thanh toán đợt 1) cho bà Phước 500.000.000 đồng. Hai bên chưa ký được hợp đồng là do bà Phước chưa thực hiện xong thủ tục đứng tên cá nhân quyền sử dụng đất, nên có thỏa thuận khi bà Phước thực hiện xong thủ tục pháp lý (đứng tên quyền sử dụng đất), khi ra công chứng mới giao tiếp 500.000.000 đồng. Bà Phước đồng ý để bà H1 bồi thường cho 04 người cháu của bà Phước là bà L1, bà T3, bà O và ông Q số tiền 100.000.000 đồng để di dời tài sản ra khỏi đất chuyển nhượng và được trừ vào số tiền thanh toán lần cuối cùng cho bà Phước. Do đó, ngày 27/6/2017 bà H1 giao tiếp cho 04 người cháu của bà Phước là bà L1, bà T3, bà O và ông Q số tiền

100.000.000 đồng. Như vậy, trong số tiền 1.500.000.000 đồng, bị đơn bà H1 đã thanh toán cho bà Phước số tiền 600.000.000 đồng. Việc đặt cọc trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phước và bà H1 đã được chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (số tiền thanh toán đã vượt số tiền đặt cọc).

[11] Theo thỏa thuận trên thì bà Phước có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng cho bà H1; tuy nhiên, bà Phước không thực hiện nghĩa vụ này, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phước cho bà H1 không thực hiện được là lỗi của bà Phước. Hợp đồng này bị hủy bỏ theo Điều 425 Bộ luật Dân sự (hủy bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện).

[12] Về thửa đất 161, tờ bản đồ số 21, nay thuộc xã P, thành phố B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 718538, sổ vào sổ 00129 QSDĐ/1464/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P có nguồn gốc như sau:

[13] Năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định số 701/QĐ-UB ngày 19/3/1997 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lý Thị P diện tích đất 5.322m², tại xã P, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 19/3/1997, bà Lý Thị P được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01662, ghi nguồn gốc “*Tự khai phá năm 1975*”. Tòa án nhận thấy, tại Quyết định cấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Phước, không thể hiện đất cấp cho hộ gia đình là đúng với nguồn gốc quyền sử dụng đất do bà Phước tự khai phá (*bà Phước không có chồng, con*), bút lục 80. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận năm 1997 này thì bà Phước là thành viên có tên trong sổ hộ khẩu do bà Lý Thị Minh T2, sinh năm 1964 (chủ hộ), bà Phạm Thị K1 (ghi bà nội), còn bà Phước có quan hệ với chủ hộ là “cô”.

[14] Năm 1998, cá nhân bà Phước đăng ký, kê khai xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất” lập ngày 03/6/1998, chỉ có bà Phước kê khai, không có tên thành viên sử dụng đất nào cùng kê khai (bút lục 83). Ngày 20/12/1999, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00129 cho hộ bà Lý Thị P diện tích đất 5.411m², tại xã P, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhận thấy, sự việc năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Phước là đúng đối tượng sử dụng đất, tuy nhiên khi bà Phước đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, thì Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương lại cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Phước là chưa đúng với đơn đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận của bà Phước, làm thiệt hại quyền lợi của bà Phước khi phần đất là do bà Phước tự khai phá năm 1975 và được Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp quyền sử dụng đất lần đầu cho cá nhân bà Phước.

[15] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phước cho rằng bà Phước và bà H1 chưa thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 không tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng chứ không phải do bà Phước; bà Phước chưa nhận tiền đặt cọc thanh toán lần thứ nhất 500.000.000 đồng nhưng bà Phước không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay tại “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 06/3/2017. Bị đơn bà H1 xác định chữ ký và dấu vân tay tại “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” là của bà Phước. Tòa án nhận thấy, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự về nghĩa vụ chứng minh thì trong trường hợp này xác định chữ ký, dấu vân tay có phải của bà Phước hay không là do bà Phước phải thực hiện, đồng thời bà Phước là người phản đối nên có nghĩa vụ chứng minh cho sự phản đối của mình là có căn cứ. Bà Phước từ chối chứng minh; do đó, các chữ ký, dấu vân tay tại “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 06/3/2017 được xem là của bà Phước.

[16] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện và người bảo vệ quyền lợi cho bà Phước thừa nhận chữ ký và dấu vân tay của bà Phước tại “*Giấy hợp đồng mua bán đất*” lập ngày 06/3/2017. Đồng thời cho rằng, bị đơn không có chứng cứ chứng minh bị đơn rút tiền tại Ngân hàng S vào ngày 06/3/2017 để giao cho bà Phước. Tòa án đã ngừng phiên tòa và ngày 20/9/2024, bà H1 đã cung cấp tài liệu sao kê tài khoản thể hiện ngày 06/3/2017, bà H1 đã rút số tiền 450.000.000 đồng tại Ngân hàng S cộng với số tiền mặt 50.000.000 đồng giao cho bà Phước, khi giao tiền có ông Nguyễn Văn Q1 chứng kiến nên ông Q1 ghi “*Hôm nay tôi Nguyễn Văn Q1 có chứng kiến bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng*”.

[17] Ngoài ra, trường hợp bà H1 chưa giao cho bà Phước số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 06/3/2017, thì sẽ không có thỏa thuận vào ngày 13/7/2017 về việc bà H1 giao tiếp tiền còn lại.

[18] Từ những tài liệu, chứng cứ và nhận định trên có căn cứ xác định bà H1 đã giao cho bà Phước số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 06/3/2017.

[19] Theo Mảnh trích lục số 37/2023 ngày 27/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) Bến Cát diện tích đất thửa 161 (nay là thửa 638) tờ bản đồ số 21, có diện tích 3.470m², trong đó có 200m² đất ở, còn lại 3.270m² đất trồng cây lâu năm.

[20] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp như sau: đất trồng cây lâu năm diện tích 3.270m² giá 3.000.000 đồng/m² trị giá 9.810.000.000 đồng và 200m² đất ở giá 4.000.000 đồng trị giá 800.000.000 đồng; tổng giá trị tài sản trên đất gồm nhà và cây trái là 354.577.419 đồng, tổng giá trị tài sản là (9.810.000.000 đồng + 800.000.000 đồng + 354.577.419 đồng) 10.964.577.419 đồng.

[21] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà H1 yêu cầu nguyên đơn bà Phước tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà Phước từ chối. Do đó, có căn cứ xác định lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi của bà Phước, căn

cứ khoản 1 và 2 Điều 419 Bộ luật Dân sự quy định về thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng như sau:

“1. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này, Điều 13 và Điều 360 của Bộ luật này.

2. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại.”

[22] Tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về bồi thường do vi phạm hợp đồng dân sự như sau: *“Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”.*

[23] Căn cứ quy định của pháp luật viện dẫn trên, bà Phước có nghĩa vụ bồi thường giá trị chênh lệch đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất trên số tiền của bà H1 đã thanh toán, cụ thể: giá trị nhà và tài sản của bà Phước tại thời điểm bà Phước chuyển nhượng cho bà H1 là 1.500.000.000 đồng; bà H1 đã thanh toán 600.000.000 đồng tương đương 40% giá trị. Tổng giá trị tài sản định giá ngày 16/02/2023 tại cấp sơ thẩm, tài sản của bà Phước chuyển nhượng cho bà H1 là 10.964.577.419 đồng. Do đó, bà Phước có nghĩa vụ bồi thường cho bà H1 40% của 10.964.577.419 đồng tương đương số tiền 4.385.830.967 đồng (trong đó 600.000.000 đồng tiền gốc và 3.785.830.967 đồng tiền bồi thường chênh lệch giá). Bà H1 yêu cầu bồi thường 4.982.667.000 đồng (chưa tính tiền gốc 600.000.000 đồng) là không có căn cứ.

[24] Hiện bà H1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 718538, số vào sổ 00129 QSDĐ/1464/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/12/1999 cho hộ bà Lý Thị P nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 trả lại cho bà Phước là đúng quy định.

[25] Từ những tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[26] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm là 9.000.000 đồng, bà Phước phải bồi thường thiệt hại nên phải chịu và đã nộp đủ.

[27] Về án phí sơ thẩm bà Phước phải chịu, tuy nhiên bà Phước là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên miễn án phí cho bà Phước; bà H1 phải chịu án phí không giá ngạch (hủy hợp đồng) và án phí trên số tiền yêu cầu bồi thường không được chấp nhận,

[28] Án phí phúc thẩm, kháng cáo được chấp nhận nên tạm ứng án phí trả lại cho bà H1; bà Phước đã được miễn.

Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, khoản 1 và 2 Điều 419, Điều 425 của Bộ luật Dân sự, 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 bà Lý Thị P.
2. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh H1.
3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 10/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy bỏ “Giấy hợp đồng mua bán đất” lập ngày 06/3/2017, ký kết giữa nguyên đơn bà Lý Thị P với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lý Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành N 718538, số vào sổ 00129 QSDĐ/1464/QĐ-UB cấp ngày 20/12/1999.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với nguyên đơn bà Lý Thị P.

- Buộc nguyên đơn bà Lý Thị P có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

- Buộc nguyên đơn bà Lý Thị P có nghĩa vụ bồi thường cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 số tiền 3.785.830.967 đồng (ba tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu tám trăm ba mươi nghìn chín trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H1 đối với nguyên đơn bà Lý Thị P về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại

chênh lệch 1.196.836.033 đồng (một tỷ một trăm chín mươi sáu triệu tám trăm ba mươi sáu nghìn không trăm ba mươi ba đồng).

5. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu 9.000.000 (chín triệu) đồng đã nộp đủ.

6. Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Lý Thị P. Bà Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu 300.000 đồng và án phí không giá ngạch 47.905.081 đồng.

7. Án phí phúc thẩm:

Bà Lý Thị P đã được miễn.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 300.000 đồng tại Biên lai số 0001117 ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Tài