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

Bản án số: 123/2019/DS-PT
Ngày 31-5-2019
V/v kiện đòi tài sản

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: Bà Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Thành Trung

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khương Minh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/TLPT-DS ngày 26/03/2019 về việc "kiện đòi tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2019/QĐPT-DS ngày ngày 26 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị U, sinh năm 1939; hộ khẩu thường trú: khu phố 2, phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương; hiện cư trú tại: khu phố 8, phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1988; địa chỉ: phường PC, thành phố M, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/12/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Ngọc D, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương; hiện cư trú tại: khu phố 2, phường CN, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1976; cư trú tại: khu phố 2, phường CN, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2 Ông Trương Phúc C, sinh năm 1978; cư trú tại: khu phố KT, phường TPK, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 9 năm 2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 04 tháng 10 năm 2018, ngày 29 tháng 10 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D trình bày*:

Bà Võ Thị U là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị và 186m^2 đất trồng cây lâu năm), tại phường H T, thành phố M, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB171231 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00947) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/3/2005. Nguồn gốc đất là do bà U được thừa kế của cha mẹ và sử dụng ổn định từ năm 1989, nhưng đến năm 2005 mới lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1962, bà U có xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 70m^2 để ở và được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 110692 ngày 29/6/1992, bà U sống độc thân, không có gia đình.

Năm 2013, bà D có hỏi bà U để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp, vay vốn. Do bà U đã già yếu, thiếu hiểu biết nên khi bà D yêu cầu bà U ký thì bà U tin tưởng và ký tên tại Phòng Công chứng, sau gần 01 năm thì bà U mới biết là bà U ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà D, đây không phải là ý chí của bà U vì bà U chỉ có một căn nhà duy nhất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D thế chấp để vay ngân hàng số tiền là 600.000.000 đồng. Khi đó bà U có nói với bà D là cộng hết tiền gốc và tiền lãi là bao nhiêu để bà U đi vay mượn trả cho ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả cho bà U, nhưng bà D không đồng ý. Sau nhiều lần thỏa thuận nhưng không thành, căn nhà và đất thì bà U vẫn đang sử dụng nên năm 2017 bà U nói với bà D thôi thì bán căn nhà và đất này đi để trả nợ cho ngân hàng thì bà D đồng ý. Qua quen biết, bà U biết được ông Trương Phúc C có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên bà U nói với bà D làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C. Nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên bà D nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng của ông C để làm thủ tục giải chấp, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và chuyển nhượng cho ông C với giá là 2.400.000.000 đồng. Do ông C đã đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng nên ông C chỉ còn phải thanh toán 1.800.000.000 đồng. Số tiền 1.800.000.000 đồng này, bà U đã dùng để mua căn nhà khác (hiện nay bà U đang ở) với giá 700.000.000 đồng; đồng thời bà U gửi số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương để

dưỡng già; số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà U dùng để mua vật dụng phục vụ cho nhà mới.

Hiện nay, ông C đã đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của bà U, nhưng bà D không chịu trả số tiền 600.000.000 đồng là 01 phần giá trị căn nhà và đất của bà U đã chuyển nhượng cho ông C mà bà D đã sử dụng trước đó cho bà U. Vì vậy, bà U yêu cầu bà D phải trả lại cho bà U số tiền 600.000.000 đồng trên.

- *Tại bản tự khai ngày 13 tháng 12 năm 2018, ngày 18 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Ngọc D trình bày*:

Ngày 08/7/2013, bà U chuyển nhượng cho bà D quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị và 186m^2 đất trồng cây lâu năm), tại phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB171231 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00947) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/3/2005 mang tên bà Võ Thị U. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1508, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/7/2013 tại Văn phòng công chứng M chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Bà D đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà U và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà D. Khi chuyển nhượng, bà D hứa sẽ chăm lo cho bà U đến cuối đời.

Đến ngày 21/9/2017, bà D và chồng là ông Nguyễn Quang T đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trương Phúc C với giá 2.400.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6000, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2017 tại Văn phòng công chứng M. Bà D ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trương Phúc C là do bà Võ Thị U giới thiệu. Bà D đã thực hiện lời hứa, bà D có cho lại bà Võ Thị U số tiền là 1.000.000.000 đồng để mở sổ tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (BIDV) và mua cho bà U một căn nhà cấp 4 của ông Phạm Minh Quang với giá 700.000.000 đồng để bà U sinh sống và cho bà U 100.000.000 đồng để bà U có tiền sinh hoạt.

Do đó, việc bà U cho rằng bà U không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng nên bà D không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà U.

- *Tại bản tự khai ngày 18 và 27 tháng 12 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang T trình bày*:

Năm 2013, bà D có nhận chuyển nhượng của bà U một thửa đất, các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà D có thế chấp vay ngân hàng 600.000.000 đồng.

Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U, do không có nhu cầu sử dụng nên bà D để cho bà U sinh sống trên mảnh đất đó. Sau đó, bà D nói với bà U là muốn bán nhà đất nên treo biển bán đất, khi nào có người đồng ý giá 2.000.000.000 đồng thì xuống gặp bà D. Khi bán nhà, đất thì bà D chỉ lấy 600.000.000 đồng (số tiền bà D đã vay ngân hàng), còn lại bà D cho bà U để bà U dưỡng già.

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Phúc C, do thủ tục của Nhà nước thì ông T phải ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T khẳng định không liên quan gì đến diện tích đất trên, đây là tài sản riêng của bà D.

- Tại bản tự khai ngày 19 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Phúc C trình bày:

Ngày 21/9/2017, ông C và vợ chồng bà Phạm Ngọc D, ông Nguyễn Quang T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất là 349,3m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị), tại phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 778483, do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2013 mang tên bà Phạm Ngọc D. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng M công chứng số 6000, quyển số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2017; giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Hiện nay, ông C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì qua giới thiệu của một người khác (ông C không nhớ tên, tuổi và địa chỉ) đến xem xét để nhận chuyển nhượng. Khi đến diện tích đất trên thì được biết bà U là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng và sinh sống trên diện tích đất này, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mang tên Phạm Ngọc D. Lúc này, bà U xác định bà D là người đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U nên anh Chánh và bà U thỏa thuận chuyển nhượng với nhau và thống nhất giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận giá cả xong thì bà U yêu cầu anh Chánh đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, ông C đồng ý nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà D nên ông C yêu cầu bà U và bà D phải ký nhận cọc của ông C, ngay ngày hôm sau thì ông C đặt cọc và giao cho bà U 600.000.000 đồng, có bà D và bà U ký nhận cọc.

Ngày 21/9/2017, tại Văn phòng Công chứng Thủ Dầu Một thì ông C, bà D và chồng bà D là ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bà D thì ông C được gặp lần thứ hai, còn ông T là lần đầu tiên ông C gặp). Sau khi ký hợp đồng xong thì ông C giao số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng cho bà U và bà D cùng ký nhận.

Ông C khẳng định, mọi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên chỉ có bà U và ông C tự thỏa thuận với nhau, bà D chỉ là người ký nhận cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà U. Việc bà U nói bà D chỉ là

người đứng tên giùm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C không thấy bà D có ý kiến gì.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà U, anh Chánh đề nghị giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 07/2019/DS-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị U đối với bị đơn bà Phạm Ngọc D về việc "kiện đòi tài sản".

2. Buộc bà Phạm Ngọc D có trách nhiệm trả cho bà Võ Thị U số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ nộp án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/01/2019 bà Phạm Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tạo điều kiện cho các bên đương sự hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền, đồng thời là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn khai đã nhiều lần gặp ông C để thương lượng bán đất, nhưng ông C khai chỉ gặp bà D hai lần, lúc thì bà D nói tiền tiết kiệm cho bà U dưỡng già, lúc thì nhờ bà U đứng tên giùm. Nguyên đơn bị nhầm lẫn trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, thực tế thì nguyên đơn chỉ nghĩ mình ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để cho bị đơn vay tiền ngân hàng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, nguyên đơn vẫn sinh sống trên nhà và đất đó và chỉ chuyển đi nơi khác sinh sống khi bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C. Do đó, lời trình bày của bị đơn về việc nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn và bị đơn là người trực tiếp thương lượng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả dần số tiền 600.000.000 đồng, mỗi tháng bị đơn trả cho nguyên đơn 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ hoặc cho đến khi nguyên đơn qua đời.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý với ý kiến hòa giải của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không đồng ý trả 600.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn có ý kiến đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi nguyên đơn qua đời.

Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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: Bà U là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị và 186m^2 đất trồng cây lâu năm), tại phường HT, thành phố M, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB171231 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00947) do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/3/2005.

Ngày 08/7/2013, bà U ký chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 trên cho chị D, hợp đồng được Văn phòng công chứng M công chứng số 1508, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Theo bà U thì chị Dung muốn vay vốn ngân hàng nên mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà U để thế chấp, vì vậy ngày 08/7/2013 bà U ra Văn phòng Công chứng M để ký hợp đồng thế chấp. Đến ngày 21/9/2017, bà U chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Trương Phúc C, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên chị D nên Hợp đồng được ký kết giữa chị D với ông C, với giá 2.400.000.000 đồng, nguyên đơn đã cho chị D mượn số tiền là 600.000.000 đồng để trả tiền ngân hàng, lời trình bày của bà U có căn cứ chấp nhận, vì: giá chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 08/7/2013 là 50.000.000 đồng, theo chị D là 200.000.000 đồng trong khi đó giá trị thế chấp vào tháng 11/2013 là 600.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng cho ông Trương Phúc C vào ngày 21/9/2017 là 2.400.000.000 đồng, điều này cho thấy có sự chênh lệch quá lớn về giá trị giữa các hợp đồng ngày 08/7/2013 với hợp đồng thế chấp vào tháng 11/2013 với hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/9/2017; khi bán đất cho ông C thì chị D lấy 600.000.000 đồng để xóa thế chấp ngân hàng, phần còn lại đưa cho bà U 1.000.000.000 đồng, 700.000.000 đồng mua căn nhà khác và 100.000.000 đồng mua vật dụng trong nhà cho bà U, điều này có cơ sở để xác định bà U có cho chị D mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp ngân hàng và đưa chị D 600.000.000 đồng từ việc bán đất của bà U để trả nợ ngân hàng. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Xét kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 24/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Trương Phúc C, ông Nguyễn Quang T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông C, ông T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà U là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 (trong đó có 160m^2 đất ở đô thị và 186m^2 đất trồng cây lâu năm), tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00947 ngày 16/3/2005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp. Nguồn gốc đất là do bà U được thừa kế của cha mẹ và sử dụng ổn định từ năm 1989. Trước đó, năm 1962, bà U có xây dựng trên đất 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 70m^2 để ở và được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 110692 ngày 29/6/1992. Bà U sống độc thân, không có gia đình, nhà và đất nêu trên là chỗ ở duy nhất của bà U.

[2.2] Ngày 08/7/2013, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 346m^2 nêu trên cho bà D, hợp đồng được Văn phòng Công chứng M công chứng số 1508, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 11/9/2013, bà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04552. Sau đó, bà D thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng số tiền 600.000.000 đồng. Đến ngày 21/9/2017, bà D, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C với giá 2.400.000.000 đồng (hợp đồng ghi 800.000.000 đồng). Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông C có đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để bà D trả nợ cho ngân hàng và xóa thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C đã thanh toán số tiền còn lại là 1.800.000.000 đồng. Số tiền này, bà D gửi 1.000.000.000 đồng vào ngân hàng đứng tên bà U, 700.000.000 đồng mua nhà cho bà U ở và 100.000.000 đồng mua vật dụng gia đình cho bà U.

[2.3] Theo bà U thì số tiền 600.000.000 đồng bà D nhận để trả nợ Ngân hàng đến nay bà D chưa trả cho bà U nên yêu cầu Tòa án buộc bà D phải trả lại cho bà U. Bà D cho rằng số tiền 600.000.000 đồng là của bà D do nhà đất là của bà D nên không đồng ý trả cho bà U.

[2.4] Xét kháng cáo của bà D thấy rằng: Bà D trình bày vào năm 2013 bà D nhận chuyển nhượng đất của bà U với giá là 200.000.000 đồng nhưng trên hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn khởi kiện của bà U tháng 5/2018, nội dung bà U yêu cầu hủy hợp đồng và đồng ý trả cho bà D 50.000.000 đồng theo hợp đồng đã ký, như vậy bà U đã thừa nhận có nhận của bà D 50.000.000 đồng tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà D cho rằng các giao dịch với ông C là bà D giao dịch, không phải bà U.

[2.5] Xét lời trình bày của bà D thấy rằng: Khi thì bà D cho rằng có giao 200.000.000 đồng cho bà U để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U, khi thì bà U đã nhận 50.000.000 đồng của bà D để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D. Tuy nhiên, bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà D đã giao 200.000.000 đồng cho bà U và cũng không có chứng cứ bà U nhận

50.000.000 đồng của bà D. Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ từ Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương đối với vụ án thụ lý số 196/2018/TLST-DS ngày 27/6/2018 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" liên quan đến đơn khởi kiện ngày 30/5/2019, tại biên bản lấy lời khai bà U ngày 28/8/2018 bà U xác định chữ ký trong đơn khởi kiện ngày 30/5/2018 không phải chữ ký của bà U, nội dung trong đơn khởi kiện không đúng ý chí bà U và ngày 28/8/2018 bà U có đơn rút lại yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố M đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 88/2018/QDST-DS ngày 30/8/2018 và tuyên quyền khởi kiện lại cho bà U. Do đó, ý kiến trong đơn khởi kiện trong đơn khởi kiện ngày 30/5/2018 không được xem là chứng cứ về việc bà U đã nhận của bà D 50.000.000 đồng. Mặt khác, bà U cho rằng việc bà U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D là do nhầm lẫn với hợp đồng thế chấp, vay vốn ngân hàng. Xét thấy, thực tế bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền Ngân hàng, nhưng bà U sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D vẫn sinh sống bình thường trên phần nhà, đất này. Như vậy, lời trình bày của bà U cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trên giấy tờ do nhầm lẫn, thực tế không có sự chuyển giao nhà đất và giao nhận tiền giữa bà D và bà U là có cơ sở.

[2.6] Trong quá trình xét xử sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày: Mọi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được bàn bạc giữa bà U với ông C, bà D chỉ là người ký nhận cọc với bà U và ký hợp đồng chuyển nhượng vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của bà D. Đồng thời, ông C cũng xác định, khi ký nhận cọc bà U có nói bà D chỉ là người đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D cũng không có ý kiến gì.

[2.7] Đối với số tiền 1.800.000.000 đồng trong tổng số 2.400.000.000 đồng giá trị hợp đồng chuyển nhượng, ông C đã giao đủ cho bà U và bà D sau khi bà D, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C: Căn cứ giấy bán nhà giữa bên bán ông Phạm Minh Q và bên mua bà Võ Thị U thì bà U mua một căn nhà giá 700.000.000 đồng (hiện bà U đang ở) và gửi 1.000.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng do bà U đứng tên chủ tài khoản. Đồng thời theo sự thừa nhận của bà U và bà D số tiền 100.000.000 đồng mua vật dụng gia đình cho bà U.

[2.8] Từ những phân tích trên, xét thấy bà D không có chứng cứ chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000 đồng hay 50.000.000 đồng cho bà U đồng thời không có sự chuyển giao nhà và đất giữa bà U và bà D trên thực tế; mặt khác giao dịch chuyển nhượng nhà đất với ông C thì bà U là người quyết định và sở hữu số tiền nhận chuyển nhượng do ông C giao, đồng thời bà U là người giao nhà, đất cho ông C sau khi bà D, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do đó không có cơ sở xác

định bà D là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông C mà chủ sở hữu thật sự là bà U.

[2.9] Quá trình giải quyết vụ án, bà D thừa nhận sử dụng số tiền 600.000.000 đồng ông C đặt cọc để trả nợ cho ngân hàng. Số tiền 600.000.000 đồng này là một phần trong tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà U. Vì vậy, bà U yêu cầu bà D phải có trách nhiệm trả cho bà U số tiền 600.000.000 đồng là phù hợp với Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 600.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Ngọc D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 24/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Ngọc D phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0033483 ngày 20/02/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 31/5/2019)./.

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

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

Nguyễn Ngọc Mai

Các Thẩm phán Thành Viên **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thành Trung **Ngô Văn Minh** **Nguyễn Ngọc Mai**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Ngọc Mai