

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 38/2023/DS-PT
Ngày 09-02-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 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 234/2022/TLPT-DS 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 16/2022/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 327/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 27/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn A, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2022), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Vương Đức H1, sinh năm 1950; địa chỉ: số V Bis I, khu phố Đ, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ: B, khu phố B, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Hằng S, sinh năm 1973; địa chỉ: số R, đường B, Phường O, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Công ty A; địa chỉ: thửa đất U, tờ bản đồ Y, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hằng S – Chức vụ: Giám đốc, có mặt.

3. Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng A; địa chỉ: số A, N, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Minh T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn A, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

- *Người làm chứng:* Bà Vương Tú L, sinh năm 1978; địa chỉ: số D, đường C, khu phố B1, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn H và người đại diện hợp pháp của ông H là ông Thái Thanh H thống nhất trình bày:

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số H tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, 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 là CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, 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. Ngày 30/01/2018, bà Nguyễn Thị Hằng S là đại diện của Công ty A với ông Lê Văn H có ký giấy tay Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C - L) với nội dung chuyển nhượng đất có diện tích 130m², trong đó có 60m² thổ cư (có bản vẽ phân lô tổng thể) với giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, ông H đã thanh toán cho bà S số tiền 1.800.000.000 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 19/6/2018 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 15/9/2018, bà S đã bàn giao đất trên thực địa cho ông H quản lý, sử dụng.

Ngày 08/11/2018, ông Lê Văn H và ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C (do bà Nguyễn Thị Hằng S đại diện theo ủy quyền) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng A với số công chứng 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông H1, bà C đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích đất 130m² (trong đó, đất thuộc HLATĐB là 40m²; đất thổ cư 60m²; đất trồng cây lâu năm 30m²); xung quanh khu đất có trụ sắt; đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số 73; hiện trạng đất trống.

Tại Công văn số 1573/UBND-KT ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An 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 H và ông H 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 H đáp ứng đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân 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 do trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Huệ ở khu đất giáp ranh khu đất chuyển nhượng cho ông H. Do vậy, phía bị đơn đã nhận lại hồ sơ từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Thuận An đem về cất giữ cho đến nay không làm bất cứ thủ tục hành chính gì cho ông H để ông H được sang tên đối với diện tích đất mà ông H đã nhận chuyển nhượng. Nhiều lần ông H yêu cầu bên chuyển nhượng giao lại cho ông H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H nộp hồ sơ chuyển nhượng sang tên nhưng phía bị đơn không đồng ý, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. 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 công chứng số 14909, quyền 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 130m² thuộc một phần thửa đất số A, tờ bản đồ số H tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Th 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 là CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2018; Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C – L) ngày 30/01/2018; Phiếu thu ngày 27/7/2018; Phiếu thu ngày 30/01/2018; bản vẽ ngày 19/6/2018; Biên bản làm việc ngày 19/11/2019; Biên bản làm việc ngày 08/11/2019; Biên bản làm việc ngày 21/8/2019; Bản vẽ tổng thể khu đất; Biên bản làm việc ngày 01/02/2019; Thông báo lãi suất ngày 19/11/2019; Biên bản làm việc ngày 28/10/2019.

Bị đơn ông Vương Đức H1 trình bày:

Ông H1 không có liên quan gì đến thửa đất số A, tờ bản đồ số H tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương vì đất ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hằng S, ông không còn liên quan gì trong vụ án này. Ông đã nhận tiền chuyển nhượng và giao đất cho bà S, ông không biết Lê Văn H là ai và cũng không

nhận tiền chuyển nhượng của ông H. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S cũng không liên quan đến ông vì ông đã chuyển nhượng đất và nhận đủ tiền của bà S nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S trình bày:

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số H tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố Th, 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) Th, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C 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, ông 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 A nên ông H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty A mặc dù Công ty A không liên quan đến thửa đất mà bà S nhận chuyển nhượng của ông H1, bà C.

Ngày 30/01/2018, Công ty A do bà Nguyễn Thị Hằng S làm đại diện đã ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất (phường C – L) với ông H, thỏa thuận có nội dung:

Công ty A chuyển nhượng thửa đất số: cát thửa A, tờ bản đồ H, Lô 03; diện tích 130m² (thổ cư 60m²) tọa lạc tại khu phố B, phường B, thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp: đất dự án; Tây giáp: đất dự án; Nam giáp: mặt tiền Bùi Hữu Nghĩa (5m); Bắc giáp: đất dự án.

Giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng, phương thức thanh toán, đợt 01 ông H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; đợt 02: sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông H thanh toán 50% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.250.000.000 đồng; đợt 03: sau 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 02, phải thanh toán tiếp 50% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.100.000.000 đồng và ra ký công chứng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán trên, ông Lê Văn H đã thanh toán cho Công ty A các khoản như sau: số tiền 1.300.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 30/01/2018 và số tiền 500.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 27/7/2018 của Công ty A. Như vậy, ông H đã thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 2.400.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H chưa thanh toán là 600.000.000 đồng. Đây là số tiền ông H thanh toán cho Công ty A, lúc này diện tích đất 130m² theo thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa tách thửa từ thửa đất số A, tờ bản đồ số H.

Ngày 25/5/2018, ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C lập hợp đồng ủy quyền cho bà S được quyền quản lý, trông coi, đăng ký biến động thông tin 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 công chứng số 8504, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018.

Ngày 08/11/2018, bà S (đại diện cho ông H1, bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa 1107 (thửa mới 1690), tờ bản đồ số 73 (D3), hợp đồng được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018.

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

Thứ nhất: 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 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018, như giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 80.000.000 đồng nhưng hai bên không thực hiện việc giao nhận tiền theo hợp đồng này.

Thứ hai: các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C – L) ngày 30/01/2018 giữa Công ty A với ông H nhưng thửa đất số A, tờ bản đồ số H có diện tích 1.411,5m², tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, 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 (phường C – L) ngày 30/01/2018 thì diện tích đất 130m² theo thỏa thuận chuyển nhượng vẫn chưa tách thửa từ thửa đất số A, tờ bản đồ số H.

Thứ ba: ông H mới thanh toán được số tiền 1.800.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 2.400.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H chưa thanh toán là 600.000.000 đồng, tức là ông H chỉ mới thanh toán tương ứng với diện tích đất 97,5m² (giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng : 130m² = 18.461.538 đồng/m²).

Do đó, bà S có đơn yêu cầu độc lập tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền 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 ông Lê Văn H bị vô hiệu. Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C – L) giữa Công ty A và ông Lê Văn H ngày 30/01/2018 bị vô hiệu.

Tài liệu chứng cứ bà S cung cấp gồm: Công văn số 1795/UBND-KT ngày 13/6/2019; Vi bằng số 407/2017/UB-TPL ngày 15/6/2017.

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 ông Lê Văn 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 ông Lê Văn H (sau đây gọi tắt bên B) và đã được công chứng viên của Văn phòng Công chứng A chứng nhận số công chứng 14909, quyền 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 130m² (một trăm ba mươi mét vuông) theo Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 76/2018 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 19/6/2018, cụ thể như sau:

Tổng diện tích khu đất: 130m²

- Diện tích đất thuộc HLATĐB: 40m²
- Diện tích đất còn lại: 90m²
- +Diện tích đất trồng cây lâu năm (CLN): 30m²
- +Diện tích đất ở tại đô thị (ODT): 60m²

Thửa cũ: 1107; Tờ bản đồ 73; Thửa mới 1690.

Hiện trạng đất trồng.

Công văn số 1573/UBND-KT ngày 08/6/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An. Phân 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 Bình Đáng, Bình Hòa, Thuận An, Bình Dương
- Diện tích: 1.411,5m²
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: 180m² ODT + 1231,5m² CLN (có 178,3m² CLN thuộc HLATĐB)
- Thời hạn sử dụng: ODT: lâu dài; CLN: 5/2048
- Nguồn gốc sử dụng: công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất (CLN), Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (ODT)

Ghi chú: 178,3m² 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 Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014, cập nhập biên động lần cuối ngày 20/4/2018.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 80.000.000 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, quyền 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.

Bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Văn H có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng 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 thì 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 bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M thống nhất toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của bà S và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Bà 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 A trình bày:

Ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m² thuộc thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, 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 là CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C.

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 chủ thực hiện ký hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng A 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, ông 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 A nên ông H yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty A dù Công ty A không có chức năng kinh doanh mua bán nhà đất và Công ty A không có liên quan đến thửa đất bà S nhận chuyển nhượng của ông H1, bà C.

Ngày 30/01/2018, Công ty A với ông Lê Văn H ký hợp đồng thỏa thuận mua bán đất, với nội dung:

Công ty A chuyển nhượng thửa đất số: cắt thửa 1107, tờ bản đồ 73 (D3), Lô 03; diện tích 130m² (thổ cư 60m²), tọa lạc tại khu phố Bình Đáng, phường Bình Hòa, thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: Đông giáp: đất dự án; Tây giáp: đất dự án; Nam giáp: mặt tiền Bùi Hữu Nghĩa (5m); Bắc giáp: đất dự án.

Giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng, phương thức thanh toán, đợt 01 ông H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; đợt 02: sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông H thanh toán 50% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.250.000.000 đồng chưa bao gồm tiền

cọc; đợt 03: sau 60 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 02, ông H phải thanh toán tiếp 50% tổng giá trị hợp đồng tương đương số tiền 1.100.000.000 đồng sau khi ký công chứng.

Sau khi ký hợp đồng mua bán trên, ông H đã thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 30/01/2018 của Công ty A; 500.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 27/7/2018 của Công ty A. Như vậy, ông H đã thanh toán được số tiền 1.800.000.000 đồng trên tổng số tiền phải thanh toán là 2.400.000.000 đồng, số tiền còn lại ông H chưa thanh toán là 600.000.000 đồng. Thời điểm này diện tích đất 130m² 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 (là người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H với diện tích đất là 130m² thuộc một phần thửa 1107 (thửa mới 1690), tờ bản đồ số 73 (D3), hợp đồng được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018.

Nay nguyên đơn ông 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 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018 thì Công ty A không đồng ý, Công ty A đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Hằng S. Về số tiền Công ty A đã nhận của ông H thì Công ty A đồng ý trả lại cho ông H. Công ty A không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

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

Việc Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04296/BH ngày 05/11/2014 cấp cho ông Vương Đức H1 thuộc thửa 1107, tờ bản đồ số 73(D3) tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương tiếp giáp đường Bùi Hữu Nghĩa. Qua rà soát, đường Bùi Hữu Nghĩa 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 Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương để xem xét giải quyết.

Người làm chứng bà Vương Tú L trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà là ông H1, bà C đã chuyển nhượng cho bà S. Đối với Vi bằng ngày 15/6/2017 tại số 12, khu phố Chợ, phường L, thành phố Th, tỉnh Bình Dương thì bà có chứng kiến và được ủy quyền thống nhất toàn bộ nội dung tại Vi bằng đã ký ngày 15/6/2017. Vì vậy, bà không có liên quan, không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn 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 công chứng số 14909, quyền 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 người đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Văn 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 ông Lê Văn 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. 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 ông Lê Văn H để thực hiện thủ tục sang tên. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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 (phường C – L) giữa Công ty A với ông Lê Văn H bị vô hiệu toàn bộ.

Tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C – L) giữa Công ty A với ông Lê Văn H ngày 30/01/2018 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 chứng A công chứng số 14909, quyền 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 ông Lê Văn H bị vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

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

Tại phiên tòa, bà S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, bà S xác định chỉ kháng cáo quyết định tại phần số 01 và số 03 của bản án sơ thẩm, đối với phần số 02 thì bà S không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện.

Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền 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 người đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Văn H.

Ông Lê Văn H được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp bà Nguyễn Thị Hằng S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 8504, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018) số tiền còn lại của hợp đồng theo kết quả định giá ngày 26/5/2021 là 690.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Th, Văn phòng Công chứng A có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn ông Vương Đức H1 và bà Lê Thị Công đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà S xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm tại phần số 01 và số 03 của bản án sơ thẩm. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm tại phần số 02 thì bà S không kháng cáo; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án cũng không có ai kháng cáo, Viện Kiểm sát không có kháng nghị và đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Do vậy, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chỉ xem xét nội dung kháng cáo còn lại của bà S.

[3] Nguyên đơn ông Lê Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền 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 ông Lê Văn H.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ

số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền 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 người đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Văn H.

Ông Lê Văn H được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp bà Nguyễn Thị Hằng S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng ủy quyền đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 8504, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018) số tiền còn lại của hợp đồng theo kết quả định giá ngày 26/5/2021 là 690.000.000 đồng.

[5] Xét sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

[5.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.411,5m² thuộc thửa đất số A, tờ bản đồ số H tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố Th, 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 là CH04296/BH do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/11/2014 cho ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C. Bà S xác định bà S đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên từ ông H1, bà C; ông H1 thừa nhận đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà S, không còn liên quan đến phần đất tranh chấp.

[5.2] Ngày 25/5/2018, ông Vương Đức H1, bà Nguyễn Thị C lập hợp đồng ủy quyền cho bà S được quyền quản lý, trông coi, đăng ký biến động thông tin 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 công chứng số 8504, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018.

[5.3] Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền trên, ngày 08/11/2018, bà S (là người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà C) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa 1107 (thửa mới 1690), tờ bản đồ số 73; hợp đồng được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2018.

[5.4] Nguyên đơn ông Lê Văn H đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hằng S số tiền là 1.800.000.000 đồng tương ứng diện tích 97,5m², số tiền còn lại theo hợp đồng là 600.000.000 đồng tương ứng diện tích 32,5m² (trong đó có 17,5m² đất CLN; 15m² đất ONT). Theo kết quả định giá ngày 26/5/2021 thể hiện đất ONT có đơn giá 25.000.000 đồng/m² và đất CLN có đơn giá 18.000.000 đồng/m². Do đó, diện tích đất còn lại nguyên đơn ông H phải thanh toán cho bà S là 690.000.000 đồng.

[5.5] 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 tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng. Theo nội dung trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố Th tại Công văn số 1218/UBND-NC ngày 27/4/2021 xác định thửa đất 1107 đủ điều kiện tách thửa. Do vậy, thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nêu trên.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hằng S là có căn cứ chấp nhận.

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

[8] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) là 26.990.382 đồng.

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm (chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) là 8.823.964 đồng.

Tổng chi phí tố tụng ở Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm là 35.814.346 đồng. Nguyên đơn ông Lê Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C) mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng trên. Do ông H đã tạm nộp chi phí tố tụng trên nên bà S phải nộp lại số tiền 17.907.173 đồng để trả lại cho ông Lê Văn H.

[9] Án phí sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 148, 157, 165, Điều 296, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 95, 166, 170, 171 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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 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 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 14909, quyền 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 người đại diện theo ủy quyền) với ông Lê Văn H.

Ông Lê Văn H được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Ông Lê Văn H có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130m² thuộc một phần thửa đất số 1107 (thửa mới tách 1690), tờ bản đồ số 73 (D3) tại khu phố C, phường B, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.1.2. Ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp bà Nguyễn Thị Hằng S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng A công chứng số 8504, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/5/2018) số tiền còn lại của hợp đồng là 690.000.000 đồng (sáu trăm chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất do bên được thi hành án và bên phải thi hành án thỏa thuận; nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.1.3. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm với số tiền 35.814.346 đồng (ba mươi lăm triệu tám trăm mười bốn nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng). Nguyên đơn ông Lê Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S (là người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Đức H1 và bà Nguyễn Thị C) mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí tố tụng trên. Do ông H đã tạm nộp chi phí tố tụng trên nên bà S phải nộp lại số tiền 17.907.173 đồng để trả lại cho ông Lê Văn H.

2.1.4. 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 ông Lê Văn H số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046333 ngày 20 tháng 4 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Thái Thanh H nộp thay).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực pháp luật như sau:

3.1. 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 (phường C – L) giữa Công ty A với ông Lê Văn H bị vô hiệu toàn bộ.

Tuyên Hợp đồng thỏa thuận mua bán (phường C – L) giữa Công ty A và ông Lê Văn H ngày 30/01/2018 bị vô hiệu một phần về chủ thể ký kết hợp đồng.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị Hằng S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0053763 ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Hồ Minh Hoàng nộp thay). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hằng S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) còn lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng S phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002325 ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Hữu Nghĩa nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố 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**

Đinh Thị Mộng Tuyết