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

Bản án số: 112/2022/DS-PT
Ngày 25-5-2022
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: Ông Nguyễn Văn Tài.
Các thẩm phán: Ông Lê Quân Vương;
Ông Nguyễn Huỳnh Đức.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Đặng Hà N - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 398/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1962 và bà Đinh Thị A, sinh năm 1962; cùng cư trú: Ấp 1A, xã A, huyện B, tỉnh Long An; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: số 255, đường N, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số 100/2, đường N, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/03/2020); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Hồng N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 141/2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Cao Quang T, sinh năm 1986; trú tại: Số 187/16, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/5/2020); có mặt.

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

3.1. Văn phòng Công chứng Bình C (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M); địa chỉ trụ sở: Số 10/8, đường ĐT 743, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Bích H, Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2020); có đơn đề nghị vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị Trà M, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A4/26A, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (chết ngày 28/9/2016 theo trích lục khai tử số 69/TLKT ngày 05/10/2016).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà P:

- Bà Đặng Hồng N, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 141/2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; vắng mặt.

- Bà Đặng Hồng C, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 181/2, đường L, phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị vắng mặt.

- Bà Lê Thị M, sinh năm 1933; địa chỉ: Số 60, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre; Có đơn đề nghị vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A trình bày:

Cuối năm 2015, nguyên đơn vợ chồng ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn bà Đặng Hồng N diện tích 101 m^2 đất thuộc một phần thửa số 250, tờ bản đồ số 52 tại khu phố 1B, phường A, thị xã (nay là thành phố T), đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 8776 ngày 29/6/2015, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng.

Đến ngày 29/12/2015, bà Lê Thị Trà M là người đại diện của ông T, bà A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Kim P là người đại diện cho bà N, bà P đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 29/12/2016. Sau khi nhận tiền cọc, bà M đã đưa số tiền cọc cho ông T, bà A.

Đến ngày 12/01/2016, vợ chồng ông T, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho bà N tại Văn phòng công chứng B.

Sau khi công chứng hợp đồng, vợ chồng ông T, bà A thực hiện thủ tục tách thửa cho bà N theo quy định. Tuy nhiên, đến hạn thanh toán số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng còn lại thì bà N không thực hiện.

Đến ngày 02/7/2019, bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất số CR 375949, thửa đất số 791, tờ bản đồ số 52, diện tích 101,5m^2 nhưng bà N cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 383, quyển số 01TP/CC –SCC/HĐGD ký ngày 12 tháng 01 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CR 375949 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho bà Đặng Hồng N.

- Công nhận thửa đất số 791, tờ bản đồ số 52 tại khu phố 1B, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A.

- Ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà Đặng Hồng N.

Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp: Bản gốc giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 29/12/2015; bản phô tô Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2016, bản phô tô các Giấy CNQSD đất số CR 375949, số BT 669477.

Bị đơn bà Đặng Hồng N trình bày:

Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2016 là cả hai bên tự nguyện, không lừa dối, ép buộc và được công chứng theo quy định. Việc giao dịch chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành thủ tục, kê khai, nộp thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp. Số tiền chuyển nhượng bà N đã thanh toán 01 lần bằng tiền mặt cho vợ chồng ông T, bà A tại Văn phòng Công chứng.

Thực tế, khi bà P còn sống, năm 2014, 2015 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Trà M thửa đất số 1179, tờ bản đồ số 56, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 10104 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/6/2015 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 29/12/2015 giữa bà P và bà Lê Thị Trà M là thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này.

Chứng cứ, tài liệu bị đơn cung cấp*:* Bản sao giấy chứng nhận tình trạng hôn nhân của bà N, trích lục khai tử của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Trà M trình bày: Cuối năm 2015, bà M người đại diện cho ông T, bà A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng

thửa đất nói trên cho bà P là người đại diện cho bà N, bà P đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền 500.000.000 đồng sẽ thanh toán vào ngày 29/12/2016. Sau khi nhận tiền cọc, bà M đã đưa số tiền cọc cho ông T, bà A. Bà M không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bà Lê Thị M là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà M là mẹ của bà P. Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bà M không biết và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Đặng Hồng C là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà C là con của bà P. Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bà C không biết và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Bà Đặng Hồng N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà N thống nhất ý kiến mà ông Cao Quang T là người đại diện hợp pháp của mình đã trình bày, không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M) trình bày: Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh M) có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn nói trên. Khi công chứng hợp đồng, Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục; tại thời điểm ký kết các đương sự có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết, tình trạng pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đầy đủ nên hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương trình bày: Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này số CR 375949, ngày 02/7/2019 đối với thửa đất số 791, tờ bản đồ số 52 cho bà Đặng Hồng N đứng tên là đúng theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị A đối với bị đơn bà Đặng Hồng Nh về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng xuất phát từ hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2015; ngày 12/01/2016 giữa các bên ký hợp đồng chuyển nhượng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 101m^2 thuộc thửa đất số 791, tờ bản đồ số 52 tại khu phố 1B, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Văn T và bà Đinh Thị A.

- Theo hợp đồng đặt cọc là sự thỏa thuận giữ bà M (không có ủy quyền của ông T) và bà P (không có ủy quyền của bà N) không có sự tham gia của ông T và bà N trong hợp đồng đặt cọc này, hợp đồng có việc sửa chữa, bị đơn không thừa nhận giao dịch này. Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng mâu thuẫn nhau về nội dung thỏa thuận, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chậm thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng; hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn ông T thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2016 và là bên thực hiện thủ tục đo đạc, đăng ký biến động để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà N. Quá trình thực hiện thủ tục kéo dài tháng 01/2016 đến tháng 7/2019 bị đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng bị đơn chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nhưng ông T không có động thái nào yêu cầu bà N thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại nhưng vẫn đồng ý ra sổ cho phía bị đơn bà N. Theo quy định tại Khoản 7 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 thì tại thời điểm bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N là không có căn cứ.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Tòa án nhân dân dân tỉnh Bình Dương áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 66/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, 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 Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa (có yêu cầu xét xử vắng mặt), tuy nhiên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm; không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị A được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 8776 ngày 29/6/2015, thửa số 250, tờ bản đồ số 52, diện tích 615,7m2 tại khu phố 1B, phường A, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Đinh Thị A tách thửa đất 250 thành nhiều thửa để đưa ra thị trường chuyển nhượng, trong đó có thửa 791, diện tích 101m^2 do bà Đặng Hồng N thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Theo trình bày của ông T thì bà N và bà P gặp ông T trao đổi, thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 791, đến ngày 29/12/2015, hai bên đặt cọc, bà P đại diện cho bà N; bà M đại diện cho ông T.

Tại bút lục 17 thể hiện "*Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" lập ngày 29/12/2015, có nội dung:

+ Đại diện bên bán (Đỗ Văn T), bà Lê Thị Trà M.

+ Đại diện bên mua (Đặng Hồng N), bà Nguyễn Thị Kim P, thường trú ấp Phú Hội, xã Phú Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Thửa đất chuyển nhượng dãy A50 (250), tờ bản đồ 52, diện tích 101 m^2; giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng;

Phương thức thanh toán: Đợt 1 ngày 29/12/2015 số tiền 50.000.000 đồng; đợt 2 ngày 29/12/2016 số tiền 500.000.000 đồng.

Cuối giấy thỏa thuận bên bán do bà Lê Thị Trà M ký tên, lăn dấu vân tay và xác nhận "ngày 29/12/2015, tôi Lê Thị Trà M có nhận 50.000.000 đồng; bên mua bà Nguyễn Thị Kim P ký tên, lăn dấu vân tay.

Quá trình tố tụng, bà M và ông T trình bày: Bà M là nhân viên của ông T nên đại diện cho ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Đặng Hồng N thửa đất 250 trên. Bà N do mẹ là bà Nguyễn Thị Kim P ký tên dùm và giao số tiền thanh toán đợt 1 là 50.000.000 đồng.

Ngày 12/01/2016, tại Văn phòng Công chứng , vợ chồng ông T, bà Anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở diện tích 101,5 m^2 (đo thực tế) thuộc thửa 791 (tách từ thửa 250) nêu trên cho bà Đặng Hồng N. Tại hợp đồng ghi giá trị thửa đất chuyển nhượng là 50.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Một lần bằng tiền mặt khi hợp đồng này hoàn thành thủ tục công chứng; việc thanh toán số tiền nêu trên hai bên tự thực hiện.

Đến ngày 02/7/2019, bà Đặng Hồng N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 375949 (số vào sổ CS 15389), diện tích 101,5 m^2 (đo đạc thực tế), thuộc thửa 791, tờ bản đồ 52, phường An Phú, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N nhưng do ông T giữ.

Nguyên đơn cho rằng, giá trị thực thửa đất chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, mục đích ghi giá trị thấp để giảm bớt thuế, phí. Bà N (do bà P) đã đặt cọc đồng thời thanh toán đợt 1 số tiền 50.000.000 đồng, còn nợ đợt 2 số tiền 500.000.000 đồng, chưa trả.

Bị đơn cho rằng, giá trị thực thửa đất chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà N đã giao đủ 01 lần tại Văn phòng công chứng.

Chứng cứ của nguyên đơn là "Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 29/12/2015, thể hiện giá trị chuyển nhượng diện tích đất 101 m^2 là 550.000.000 đồng. Mặc dù tiêu đề ghi là "Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng thỏa thuận phương thức thanh toán số tiền 550.000.000 đồng làm 02 đợt; đợt 1 ngày 29/12/2015 bà Nguyễn Thị Kim P (là mẹ của bà Đặng Hồng N) đã thanh toán 50.000.000 đồng.

Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh giá trị thực của thửa đất tranh chấp là 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa ngày 23/4/2021, bà N (bị đơn) trình bày đã giao cho nguyên đơn 01 lần số tiền 400.000.000 đồng trước khi ký hợp đồng công chứng nhưng không lập giấy tờ do tại Điều 2 của Hợp đồng đã ghi rõ nội dung giao tiền giữa các bên. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 08/11/2021, người đại diện của bà N trình bày bà N trả một lần số tiền 400.000.000 đồng cho ông T tại phòng công chứng và giao trước khi ký hợp đồng công chứng. Bà N và người đại diện của bị đơn trình bày mâu thuẫn nhau về thời điểm giao trả tiền chuyển nhượng và không có chứng cứ chứng minh đã giao cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nhiều lần bị đơn trình bày nghi ngờ nguyên đơn sử dụng "Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất" lập ngày 29/12/2015 của bà P giao dịch với ông T, và sửa chữa lại ngày tháng năm tại văn bản này làm căn cứ khởi kiện bị đơn.

Để có căn cứ xác định tờ "Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất" lập ngày 29/12/2015 có liên quan đến việc bà P (mẹ bà N) nhận chuyển nhượng đất của ông T vào năm 2015 hay không, Tòa án đã thu thập hồ sơ nhận chuyển nhượng đất của bà P vào năm 2015, thể hiện vào ngày 14/5/2015, bà P ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Trọng H, bà Võ Thị N thửa đất 1179, tờ bản đồ 156, khu phố Bình Phước B, phường B, thị xã T. Đồng thời, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ số *"29/12/2016"* tại dòng thứ 02 từ dưới lên của có số nguyên thủy thế nào. Tại Kết luận giám định số 25/KL-PC09 ngày 11/02/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: Số "29/12/2016" bị sửa chữa, có số nguyên thủy là "29/12/2015". Như vậy, với tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định vào ngày 14/5/2015 bà P ký hợp đồng

chuyển nhượng đất của ông H, bà N thửa đất 1179, tờ bản đố 156, khu phố B, phường B, thị xã T và đến ngày 29/12/2015, ký giấy thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất dãy A 50, tờ bản đồ 52, khu phố 1B, phường A, thị xã T là 02 thửa đất khác nhau, thời điểm giao dịch khác nhau. Do đó, tờ "*Giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất"* ngày 29/12/2015 là chứng cứ có giá trị chứng minh của nguyên đơn.

Ngày 28/9/2019, bà Nguyễn Thị Kim P chết. Chồng của bà P là ông Đặng Chí T (bà P và ông T đã ly hôn từ năm 1999 - bút lục 66); bà P có cha là cụ Nguyễn Công K (chết năm 2006) có mẹ là cụ Lê Thị M và các con là anh Đặng Hồng C và bà Đặng Hồng N. Tại bản tự khai của cụ M (mẹ bà P) trình bày không biết giao dịch dân sự giữa nguyên đơn với bị đơn; tại bản tự khai của anh C (bút lục 79), trình bày số tiền bà N trả tiền nhận chuyển nhượng đất của ông T, có nguồn gốc là từ năm 2015, bà P nhận chuyển nhượng đất của bà Lê Thị Trà M thửa đất tại phường B, sau đó vài tháng bà P chuyển nhượng lại thửa đất trên cho chính bà M lấy tiền cho bà N nhận chuyển nhượng của ông T. Như vậy, có cơ sở xác định rằng bà N nhận chuyển nhượng thửa đất tại phường Acủa ông T chính là thửa đất 791 (hiện tranh chấp).

Với chứng cứ của nguyên đơn cung cấp và lời thừa nhận của bà M, anh C có cơ sở xác định giá trị thửa đất tranh chấp tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng tháng 01/2016 là 550.000.000 đồng. Bà P là mẹ ruột của bà N đứng ra giao dịch đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 12/01/2016, vợ chồng ông T ký chuyển nhượng cho bà Đặng Hồng N thửa đất 791, đến ngày **02/7/2019,** bà Đặng Hồng N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 375949 (số vào sổ CS 15389), diện tích 101,5 m^2, thuộc thửa 791, tờ bản đồ 52, phường A., thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Bà N cho rằng đã thanh toán số tiền 400.000.000 đồng cho ông T tại Văn phòng Công chứng B nhưng bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với bà N là hợp đồng song vụ (Điều 410 Bộ luật Dân sự), tuy nhiên quyền sử dụng đất đã sang tên bà N nhưng bà N chưa trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông T là vi phạm hợp đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 791, tờ bản đồ 52, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương là phù hợp tại khoản 1 Điều 423 và Điều 424 Bộ luật Dân sự.

"Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định Hủy bỏ hợp đồng như sau:

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

Điều 424 Bộ luật Dân sự quy định về hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng.

2. Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định tại khoản 1 Điều này."

Xét thấy, bà N (mẹ bà P) đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn khi hợp đồng bị hủy bỏ, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho bị đơn giá trị diện tích đất tại thời điểm chuyển nhượng đã thanh toán theo đơn giá hiện nay, cụ thể diện tích đất 101,5 m^2 giá 550.000.000 đồng, tương đương 1m^2 là 5.418.720 đồng (lấy tròn số); bị đơn đã thanh toán 50.000.000 đồng tương đương diện tích 9,23 m^2 (lấy tròn số); theo định giá đất thửa 791, tờ bản đồ 52, phường A (bút lục 153), có giá là 20.000.000 đồng/m^2 thì diện tích đất 9,23 m^2 tương đương giá trị 184.600.000 đồng. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền 184.600.000 đồng (trong đó có số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc).

Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận.

Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ (cấp sơ, phúc thẩm).

Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu; bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

[19] Án phí phúc thẩm, người kháng cáo không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 47, 48 và khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 423 và Điều 424 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất công chứng số 383, quyển số 01TP/CC –SCC/HĐGD ký ngày 12 tháng 01 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bình Dương giữa ông Đỗ Anh T, bà Đinh Thị A với bà Đặng Hồng N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CR 375949 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho bà Đặng Hồng N.

- Tuyên bố chấm dứt giao dịch đặt cọc ký ngày 29/12/2015, giữa ông Đỗ Văn T (do bà Lê Thị Trà M ký) với bà Đặng Hồng N (do bà Nguyễn Thị Kim P ký).

- Buộc ông Đỗ Anh T, bà Đinh Thị A thanh toán cho bà Đặng Hồng N số tiền 184.600.000 đồng (trong đó có số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc).

- Nguyên đơn Đỗ Anh T, bà Đinh Thị A được quyền quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 791, tờ bản đồ 52, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CR 375949 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/7/2019 cho bà Đặng Hồng N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chi phí tố tụng (chi phí giám định, đo đạc, định giá): Nguyên đơn đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.150.000 (hai triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng tại Biên lai số 0046400 ngày 29/4/2020 của Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tiền số 0047349 ngày 30/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T;
- TAND TP T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tài