

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 84/2019/DS-PT
Ngày 26-4-2019
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – 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 23 và 26 tháng 4 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 301/2018/TLPT-DS ngày 24/12/2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2019/QĐPT-DS, ngày 18 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Diệu A, sinh năm 1951; trú tại: 49 N, phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 297 N, phường B, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Diệp Minh H, sinh năm 1991; trú tại: Tổ dân phố 2, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở: 61 Đ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1956; địa chỉ: C13/50 T, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D, tỉnh Bình Dương;

2. Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1962;

3. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Lê Thị Bích C, sinh năm 1959; địa chỉ: 35 N, phường 5, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Diệu A và bà Phạm Thị N là bạn bè quen biết. Ngày 01/01/2004, Bà N viết giấy cam kết chuyển nhượng vườn tiêu tại ấp Lò Gạch, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cho Bà A với giá 200.000.000 đồng. Bà A đồng ý mua và đã giao tiền cho Bà N một lần đủ 200.000.000 đồng. Bà N cam kết khi nào Bà A có yêu cầu thì bà sẽ đi làm thủ tục sang tên cho Bà A đứng tên chủ quyền. Sau khi giao tiền, Bà N đã bàn giao vườn tiêu cho Bà A, Bà A tiến hành làm hàng rào bao quanh vườn tiêu và xây dựng một căn nhà cấp 4 để ở. Bà A sống ở đây được 02 năm, năm 2006 Bà A về lại Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và có nhờ Bà N trông coi vườn tiêu giúp. Bà A nhiều lần yêu cầu Bà N thực hiện thủ tục sang tên chủ quyền vườn tiêu nhưng Bà N không thực hiện, Bà A yêu cầu Bà N trả số tiền 200.000.000 đồng nhưng Bà N cũng không thực hiện. Năm 2017, Bà A mới biết được việc Bà N đã tự ý sang nhượng vườn tiêu trên cho người khác.

Nay Bà A khởi kiện yêu cầu hủy tờ cam kết chuyển nhượng vườn tiêu do bà Phạm Thị N ký ngày 01/01/2004, yêu cầu Bà N thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu bà N bồi thường thiệt hại.

- Bị đơn trình bày:

Năm 2002, Bà N chuyển nhượng cho Bà A vườn tiêu ở ấp 5 (ấp L), xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Bà Diệu A giao tiền cho Bà N 02 lần:

Lần 1: Sau khi làm giấy chuyển nhượng, Bà A đưa cho bà N 80.000.000 đồng. Sau khi giao số tiền 80.000.000 đồng thì Bà A tiếp quản vườn tiêu này.

Lần 2: Khoảng 03 tháng sau ngày làm giấy chuyển nhượng thì đến mùa hái tiêu, bà Diệu A đòi hái tiêu nhưng chưa giao tiền đủ nên bà N không đồng ý cho Bà A hái tiêu. Bà A có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình

Dương yêu cầu giải quyết, sau khi Ủy ban nhân dân xã M hòa giải thì Bà A giao thêm cho bà N 70.000.000 đồng.

Còn 50.000.000 đồng, Bà A không đưa trực tiếp cho bà N mà thông qua việc hùn mua đất. Bà N, Bà A mỗi người hùn một nửa, bà N không phải bỏ ra số tiền 50.000.000 đồng, khi đất này bán cho người khác, tiền bán đất hai bên chia đôi.

Sau khi hùn tiền mua đất, Bà A có yêu cầu bà N làm giấy đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng và yêu cầu bà N sang tên vườn tiêu. Tuy nhiên, bà N chưa kịp sang tên vườn tiêu cho Bà A thì năm 2004 Bà A làm ăn thua lỗ nên đã bán lại vườn tiêu này cho bà N với giá 250.000.000 đồng và bà N có trách nhiệm trả nợ thay cho Bà A. Bà N đứng ra trả nợ cho Bà A khoảng 40.000.000 đồng. Bà A bán phần đất mà bà N và Bà A hùn mua với giá 160.000.000 đồng, phần của bà N 80.000.000 đồng, Bà A lấy số tiền này, phần còn lại 130.000.000 đồng, bà N giao tiền cho Bà A hai lần: Lần 1: 70.000.000 đồng; lần 2: 60.000.000 đồng. Khi Bà A sang nhượng lại vườn tiêu và bà N giao tiền cho Bà A thì Bà A có làm giấy tay cho bà N (giấy tay đã thất lạc), sự việc này những người dân ở ấp 5, xã M đều biết. Năm 2005, bà N sang nhượng vườn tiêu này cho bà Lê Thị Bích C và đã làm thủ tục sang tên cho bà Châu.

Nay Bà A yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/01/2004, yêu cầu Bà N thanh toán lại số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bà N không đồng ý, vì đất Bà A đã chuyển nhượng lại cho bà N và bà N đã thanh toán xong cho Bà A, thông qua việc bà N trả nợ dùm cho Bà A.

Ngoài ra, Bà A kiện bà N là không đúng, bà N không có nợ Bà A trong khi Bà A còn nợ bà N 500.000.000 đồng theo bản án phúc thẩm của Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh, đến nay Bà A chưa trả cho bà N số tiền này. Đồng thời, Bà A mua vườn tiêu, có xây dựng trên đất, bà N bán phần đất này cách đây hơn 10 năm, Bà A không có ý kiến, nhưng khi bà N kiện Bà A yêu cầu trả tiền vay, Bà A thua kiện nên kiện ngược lại bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày:

Bà C nhận chuyển nhượng của Bà N phần đất diện tích 8.563m² thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, bà C không nhớ thời gian, khi đó trên đất đang trồng hồ tiêu. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C, Bà N được công chứng, chứng thực và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà C đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Phạm Ngọc T, bà Vũ Thị L. Việc bà C nhận chuyển nhượng phần đất của Bà N là đúng quy định pháp luật, bà C không liên quan trong vụ án tranh chấp giữa Bà N, Bà A.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T, bà Vũ Thị L trình bày:

Ngày 27/7/2012, ông T, bà L nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Bích C phần đất diện tích 8.563m² nêu trên với giá 500.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà L và bà C có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất này ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D để vay vốn ngân hàng. Việc ông bà nhận chuyển nhượng là hợp pháp, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D trình bày:

Việc ngân hàng cho ông T, bà L vay và thế chấp quyền sử dụng đất đang tranh chấp là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 146, 691, 697, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; 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 yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất)” của bà Nguyễn Diệu A đối với bà Phạm Thị N.

Hủy tờ cam kết bán vườn tiêu ngày 01/01/2004 giữa bà Nguyễn Diệu A và bà Phạm Thị N.

Buộc bà Phạm Thị N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Diệu A 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Bà N không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng Bà N còn phải chịu 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 chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/11/2018 bị đơn bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Bà N cung cấp tài liệu chứng cứ là hợp đồng mua nhà vườn tiêu ngày 30/6/2004 giữa Bà A và ông Vũ Xuân T (bản phô tô), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Phú N, tờ tường trình của bà Phạm Thị T (tất cả đều là bản phô tô). Bà N cho rằng ông T là người nhận chuyển nhượng phần đất mà Bà N và Bà A hùn tiền mua chung; bà T là người làm vườn của Bà A biết sự việc Bà N trả tiền cho Bà A.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Giữa Bà N và Bà A có thỏa thuận chuyển nhượng vườn tiêu, việc giao nhận tiền không rõ ràng. Theo Bà A thì Bà N chưa trả lại 200.000.000 đồng. Bà N xác định có thỏa thuận làm ăn, số tiền Bà N nhận chuyển nhượng lại vườn tiêu đã thanh toán đủ. Bà N kháng cáo và cung cấp việc có vay mượn tiền, đã khởi kiện tại Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa án đã quyết định bà Diệu A phải trả tiền, trong quyết định này Bà A không nhắc gì đến tiền nợ. Bà N không cung cấp được chứng cứ việc thanh toán tiền nhưng có cơ sở xác định việc chuyển nhượng qua lại đã kết thúc từ năm 2004. Cấp sơ thẩm xác định không đúng, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Diệu A.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày 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 Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D, tỉnh Bình Dương, bà L, bà C, có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Ngày 18/01/2019 Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập và quyết định xét xử cho ông H tại địa chỉ 61, Đ, Phường 12, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Người nhận thay là ông Nguyễn Vinh V, nhân viên nhận thay và cam kết giao lại cho Luật sư H. Ông H có mặt tại phiên tòa. Ngày 05/3/2019, Tòa án quyết định tạm ngừng phiên tòa, thời gian mở lại phiên tòa theo thông báo mở lại phiên tòa là ngày 01/4/2019. Ông H có đơn xin hoãn phiên tòa. Tòa án tiếp tục tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa ngày 01/4/2019 và giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho ông H tại địa chỉ của ông H. Người nhận thay là ông Nguyễn Long H, nhân viên nhận thay và cam kết giao lại cho Luật sư H. Tuy nhiên, ngày 23/4/2019, ông H vắng mặt tại phiên tòa. Việc vắng mặt của ông H là không có lý do chính đáng. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông H).

Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng N - Chi nhánh huyện D, tỉnh Bình Dương tham gia tố tụng là xác định không đúng tư cách đương sự, người tham gia tố tụng trong trường hợp này phải là Ngân hàng N, còn chi nhánh tham gia

tổ tụng là không đúng quy định. Tuy nhiên việc xác định sai tư cách đương sự trong vụ án này không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ngân hàng cũng như của các đương sự khác. Do đó, không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, dẫn đến phải hủy bản án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của bà Phạm Thị N:

Bà N kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Bà N có người làm chứng chứng kiến việc bà đã trả nợ 200.000.000 đồng cho Bà A nhưng Hội đồng xét xử đã bỏ qua và không xem xét tới. Bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà N cung cấp tài liệu chứng cứ (đã được đối chiếu bản chính) gồm: Hợp đồng mua nhà vườn tiêu giữa Bà A và ông Vũ Xuân T, tờ tường trình của ông Vũ Xuân T, tờ tường trình của bà Phạm Thị T, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất Bà A đã chuyển nhượng cho ông T (đứng tên ông Trần Phú N).

Hợp đồng mua nhà vườn tiêu giữa Bà A và ông Vũ Xuân T thể hiện ông T mua vườn tiêu của Bà A tại ấp Đ với giá 140.000.000 đồng, tại phần ký nhận tiền có chữ ký nhận của Bà A (nhận lần 15.000.000 đồng và lần khác 85.000.000 đồng) và Bà N ký nhận 03 lần còn lại, mỗi lần 10.000.000 đồng; số tiền còn lại thì thỏa thuận sau khi làm sổ sẽ giao.

Nội dung tờ tường trình của ông T trình bày ông T mua vườn tiêu của Bà A với giá 140.000.000 đồng, người đứng tên là Bà A nhưng khi thanh toán nhiều lần do Bà A và Bà N nhận vì nói là hùn vốn mua chung, đến ngày giao tiền cho Bà A thì ông có thấy Bà N kêu Bà A ký vào sổ của Bà N, khi ông hỏi thì được biết Bà N mua lại vườn tiêu của Bà A.

Tờ tường trình của bà T thể hiện bà Tuyết là người làm cỏ vườn tiêu cho Bà A vào năm 2004 nhưng Bà A còn thiếu tiền công cho bà T, Bà A bỏ về Sài Gòn không trả tiền, khi bà T vào vườn thì mới biết Bà A đã bán lại vườn tiêu cho Bà N. Bà N còn thiếu tiền mua lại vườn tiêu của Bà A nên cuối tháng mười Bà A lên lấy tiền thì bà T vào gặp trực tiếp để đòi tiền, bà T chờ hai người thanh toán tiền xong rồi bà T thấy Bà A lấy cọc tiền của Bà N vừa đưa và trả cho bà T 700.000 đồng.

Ông T và bà T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án không triệu tập ông T và bà T tham gia tố tụng.

[2.2] Xét, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy tờ cam kết chuyển nhượng vườn tiêu do bà Phạm Thị N lập ngày 01/01/2004, yêu cầu Bà N thanh toán số tiền 200.000.000 đồng đã nhận theo tờ cam kết.

Tờ cam kết ngày 01/01/2014 do Bà N lập có nội dung: *Tôi Phạm Thị N có bán vườn ấp 5, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Diệu A với số tiền hai trăm triệu đồng, tôi sẽ làm thủ tục mua bán sau khi nào Bà A cần, đã nhận đủ tiền cho tôi bán vườn cho tôi, tôi hứa khi cần tôi sẽ sang tên vườn cho Bà A, tiền hai bên đã thanh toán đủ.*

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thừa nhận giữa hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng vườn tiêu của Bà N tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá 200.000.000 đồng và Bà N có lập tờ cam kết chuyển nhượng vào ngày 01/01/2004. Theo Bà N đất tranh chấp diện tích 8.717m² thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 29 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp quyền sử dụng cho Bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00873 QSDĐ/QĐ-UB ngày 10/7/2003; ngày 03/3/2005, Bà N đã chuyển nhượng lại vườn tiêu cho bà C. Công văn số 717/CNVPĐKĐĐ/ĐK&CGCN ngày 09/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thể hiện: Diện tích đất 8717m² nêu trên bà C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 50804/QĐ-UB ngày 30/5/2005, bà C đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà L và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00982 ngày 28/8/2012. Hiện nay, ông T bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 196/MTH/2017 ngày 14/11/2017).

Đối chiếu các quy định tại Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì thỏa thuận chuyển nhượng vườn tiêu lập ngày 01/01/2004 giữa Bà A, Bà N không tuân theo các điều kiện, nội dung, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch giữa hai bên vô hiệu, đồng thời thực tế phần đất này Bà N cũng đã chuyển nhượng cho người khác và người nhận chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng. Nay Bà A yêu cầu hủy tờ cam kết chuyển nhượng là phù hợp.

[2.3] Về số tiền thanh toán, Bà A cho rằng đã giao cho Bà N số tiền 200.000.000 đồng theo tờ cam kết Bà N lập. Việc Bà A giao cho Bà N số tiền 200.000.000 đồng thì Bà A không có tài liệu chứng cứ giao nhận tiền mà chỉ có tờ cam kết do Bà N lập thể hiện nội dung *“tiền hai bên đã thanh toán đủ”*. Bà N lại cho rằng Bà A giao tiền qua các lần: Lần 1 giao 80.000.000 đồng, lần 2 (sau khi UBND xã M hòa giải) giao tiếp 70.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng Bà A không đưa trực tiếp cho Bà N mà thông qua việc hùn mua miếng đất khác, Bà A là người đề nghị Bà N đổi với số tiền Bà A còn thiếu thì Bà A sẽ không đưa nữa mà tính vào phần hùn của Bà N để cùng mua thửa đất gần đó với giá 100.000.000 đồng.

Bà N cung cấp hợp đồng mua nhà vườn tiêu giữa Bà A và ông T thể hiện phần đất mà Bà N và Bà A cùng hùn mua. Ông T là người nhận chuyển nhượng đất cũng trình bày việc Bà A và Bà N cùng hùn mua chung nên khi giao tiền thì ông Tháp cũng giao tiền cho cả hai người. Điều này là phù hợp với lời khai của

người làm chứng ông Nguyễn Văn T (bút lục 94) biết việc Bà N và Bà A có hợp tác với nhau để mua phần đất khác để bán lại kiếm lời. Theo hợp đồng mua nhà vườn tiêu giữa bà Nguyễn Diệu A và ông Vũ Đình T thể hiện số tiền chuyển nhượng đất cho ông T là 140.000.000 đồng, trong đó Bà A đã ký nhận 100.000.000 đồng (lần 1 nhận 15.000.000 đồng, lần 2 nhận 85.000.000 đồng), các lần còn lại Bà N là người ký nhận tiền từ ông T với tổng số tiền là 30.000.000 đồng.

Như vậy có cơ sở xác định Bà N và Bà A có hùn vốn để mua chung đất và đã cùng bán lại cho ông T. Lời trình bày và thừa nhận của Bà N về việc đã nhận tiền của Bà A hai lần và việc khấu trừ tiền mua đất vào số tiền hùn vốn mua đất chung như trên là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Bà N cho rằng do ông H là chồng của Bà A làm ăn thua lỗ nên Bà A đã rao bán lại vườn tiêu với giá 250.000.000 đồng, do sổ vẫn còn đứng tên Bà N nên Bà N đồng ý mua lại với giá 250.000.000 đồng và Bà N có trách nhiệm trả nợ thay cho Bà A. Bà N đã trả được 40.000.000 đồng tiền nợ cho Bà A, số tiền lời của Bà N được nhận từ việc hùn mua đất chung với Bà A thì Bà A là người giữ, số tiền còn lại thì Bà N đã giao cho Bà A hai lần, lần 1 giao 70.000.000 đồng, lần 2 giao 60.000.000 đồng.

Bà N không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện đã mua lại vườn tiêu từ Bà A với giá 250.000.000 đồng (không lập giấy thỏa thuận mua lại hoặc ký kết hợp đồng) nhưng qua các tài liệu chứng cứ gián tiếp do Bà N nộp tại cấp phúc thẩm và lời khai của những người làm chứng có cơ sở xác định Bà N đã mua lại vườn tiêu từ Bà A. Lời khai của những người làm chứng trong hồ sơ vụ án (ông Nguyễn Văn T, ông Ngô Đức A) đều xác định ông H (sống cùng với Bà A tại vườn tiêu) làm ăn thua lỗ nên Bà A đã bán lại vườn tiêu và Bà N là người mua lại, đối với một số đồ dùng trong nhà như tủ gỗ thì có người làm chứng việc khiêng đi để bán (ông Ngô Đức A- bút lục 48, 92; ông T – bút lục 94) và làm chứng việc Bà A giả từ hàng xóm để về thành phố sống (ông T – bút lục 49)

Theo các tài liệu Tòa án cấp phúc thẩm thu thập từ hồ sơ vụ án dân sự phúc thẩm số 726/2013/TLPT-DS ngày 17/10/2013 về việc “tranh chấp hợp đồng mượn tài sản” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn bà Phạm Thị N với bị đơn bà Nguyễn Diệu A thể hiện Bà N kiện đòi Bà A trả số tiền nợ 500.000.000 đồng từ việc Bà N cho Bà A mượn tiền để mua đất tại quận 9 từ năm 2011, Bà A cũng không có ý kiến gì từ việc Bà N còn nợ tiền đối với số tiền 200.000.000 đồng và không có yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ.

Suốt thời gian dài từ khi lập giấy mua bán vườn tiêu ngày 01/01/2004 nhưng Bà A cũng không yêu cầu Bà N thực hiện hợp đồng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà A cho rằng do bị thất lạc giấy tờ đến tháng 11/2017 mới khởi kiện Bà N. Đồng thời, Bà A có xây dựng căn nhà, tường rào bao quanh đất nhưng nay chỉ khởi kiện đòi trả lại số tiền giá trị đất 200.000.000 đồng mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng như không yêu cầu thanh toán

giá trị tài sản trên đất. Từ các sự kiện nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của Bà A là không phù hợp. Thực tế việc mua bán vườn tiêu và thanh toán tiền giữa hai bên đã thực hiện xong.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 200.000.0000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về bồi thường thiệt hại nguyên đơn không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ các Điều 146, 691, 697, 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995,

- 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) của bà Nguyễn Diệu A đối với bà Phạm Thị N.

Hủy tờ cam kết bán vườn tiêu ngày 01/01/2004 giữa bà Nguyễn Diệu A và bà Phạm Thị N.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Diệu A đối với bà Phạm Thị N về việc buộc bà Phạm Thị N trả cho bà Nguyễn Diệu A 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Diệu A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0011381 ngày 22/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Bà Phạm Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Phạm Thị N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0012611 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng