

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 514/2023/DS-PT
Ngày 28-12-2023
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 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 483/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 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 452/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984, địa chỉ: ấp N, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023), có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Dương Thị C, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1961 (chết ngày 23/10/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K:

2.1. Bà Dương Thị C, sinh năm 1961, có mặt;

2.2. Ông Dương Đình H1, sinh năm 1999, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2.3. Bà **Dương Thị Khánh L**, sinh năm 1998, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: **ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương**.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Dương Văn H2**, sinh năm 1971; địa chỉ: **ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương**, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông **Thân Văn T**, sinh năm 1976; địa chỉ: **ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương**, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn* bà **Nguyễn Thị H** trình bày:

Bà **H** và ông **K**, bà **C** là chỗ quen biết nên vào tháng 5 năm 2019 bà **H** có mua của bà **C** và ông **K** một thửa đất có diện tích ngang 05m, dài 82,84m, tổng cộng là 414,2m², phần đất này nằm trong thửa đất số 555, tờ bản đồ 57 đã được **Ủy ban nhân dân huyện D**, 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 BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011, phần đất tọa lạc tại **ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương** với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 07/9/2019, bà **H** đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng cho vợ chồng bà **C** và ông **K** có sự chứng kiến của ông **Thân Văn T**. Sau khi bà **H** trả tiền cho bà **C**, ông **K** thì bà **C** và ông **K** có giao cho bà **H** một bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 để giữ. Trong giấy mua bán đất thì ông **K** và bà **C** cam kết sẽ hoàn thành các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giao cho bà **H** và cam kết sẽ lên thổ cư để tách thửa đất cho bà **H** nhưng từ năm 2019 cho đến nay bà **C** và ông **K** không làm các thủ tục giấy tờ liên quan để hoàn thành việc chuyển nhượng phần đất. Nay thửa đất nêu trên không đủ điều kiện tách thửa nữa nên bà **H** yêu cầu Tòa án hủy Giấy mua bán ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà **H** với bà **C**, ông **K** và yêu cầu bà **C**, ông **K** có trách nhiệm trả lại số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) đã nhận và tiền lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 07/9/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính là 86.400.000 đồng (tám mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn cầu bà **C**, ông **K** có trách nhiệm trả lại số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) đã nhận và tiền chênh lệch giá của thửa đất là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Đối với lời trình bày của ông **Dương Văn H2** là số tiền 180.000.000 đồng mà bà **H** giao cho bà **C** có giao cho bà **H** số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) để hùn là không có, vì số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) là của bà **H**, không liên quan gì đến ông **H2**.

- *Bị đơn* là bà **Dương Thị C** trình bày:

Trước đây vào năm 2019, bà **C** và chồng là ông **K** (hiện đã chết vào năm 2020) có bán cho bà **H** một thửa đất có diện tích ngang 05m, dài 82,84m, tổng cộng là 414,2m², phần đất này nằm trong thửa đất số 555, tờ bản đồ 57 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011, phần đất tọa lạc tại **ấp T, xã L,**

huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Ngày 07/9/2019, bà H đã giao đủ số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) cho vợ chồng bà C nhưng trong đó tiền của bà H chỉ là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), tiền của anh trai bà C là ông Dương Văn H2 là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng). Vì thời gian đó ông H2 và bà H sống chung với nhau như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn, việc ông H2 có giao cho bà H số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) có sự chứng kiến của ông Thân Văn T. Sau đó, bà C có giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 để cất giữ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên tiến hành làm thủ tục sang tên tách sổ nhưng không làm được. Nguyên nhân là do hiện phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà H không đủ diện tích để tách thửa. Nay với yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà C đồng ý hủy Giấy mua bán đất ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà H với bà C, ông K và bà C chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Đối với tiền lãi hay là tiền chênh lệch giá của thửa đất thì bà C không đồng ý vì hiện nay giá trị của thửa đất chỉ khoảng còn 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Bà C yêu cầu bà H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 mà bà H đang giữ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H2 trình bày:

Ông H2 hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của bà C, ông H2 và bà H chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2017 đến năm 2020 nhưng không có đăng ký kết hôn. Trong thời gian chung sống thì ông H2 và bà H có mua của em gái ông H2 là bà C và em rể là ông K một thửa đất có diện tích ngang 05m, dài 82,84m, tổng cộng là 414,2m², phần đất này nằm trong thửa đất số 555, tờ bản đồ 57 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, sổ vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng). Trong đó tiền của bà H là 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), tiền của ông H2 là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng), khi ông H2 đưa số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho bà H thì có sự chứng kiến của ông Thân Văn T. Lý do ông H2 và bà H sống chung với nhau nhưng tiền ông H2 đưa cho bà H là vì trước ông H2 cũng có gia đình riêng và đã ly hôn, bà H cũng có gia đình riêng và đã ly hôn nên ai cũng có tiền riêng. Nay bà H không thừa nhận đã nhận của ông H2 số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) thì ông H2 cũng không ý kiến và không yêu cầu bà H trả lại nữa vì khi đưa tiền cho bà H ông H2 không có giấy tờ.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K là ông Dương Đình H1 và bà Dương Thị Khánh L thống nhất trình bày:

Hoàn toàn thống nhất với ý kiến của bà C, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng là ông Thân Văn T trình bày:

Tôi hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ông H2, thời gian đó ông T thấy ông H2 có đưa số tiền 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) cho bà H để bà H mua đất của bà C và ông K với giá là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Việc ông H2 đưa tiền cho bà H là do thời gian đó ông H2 và bà H sống chung với nhau như vợ chồng. Ông T còn chứng việc mua bán đất giữa bà H, ông K1 và bà C như lời trình bày của bà C. Ngoài ra, ông T không biết gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Dương Thị C, ông Nguyễn Ngọc K (chết) về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Dương Thị C và ông Dương Đình H1, bà Dương Thị Khánh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K (đã chết) đồng ý hủy bỏ “Giấy mua bán” vào ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với bà Dương Thị C, ông Nguyễn Ngọc K.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hiệp đồng ý trả lại cho bà Dương Thị C bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, số vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2011 cho bà Dương Thị C.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Dương Thị C và ông Dương Đình H1, bà Dương Thị Khánh L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K (chết) đồng ý liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Dương Thị C, ông Nguyễn Ngọc K về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với yêu cầu trả số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền trượt giá 80.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Hủy bỏ “Giấy mua bán” vào ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với bà Dương Thị C, ông Nguyễn Ngọc K.

- Bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Dương Thị C bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, số vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2011 cho bà Dương Thị C.

- Bà Dương Thị C và ông Dương Đình H1, bà Dương Thị Khánh L (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K) liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu 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] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K là bà Dương Thị Khánh L và ông Dương Đình H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn H2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau.

- Hủy bỏ “Giấy mua bán” vào ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị H với bà Dương Thị C, ông Nguyễn Ngọc K.

- Bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Dương Thị C bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, số vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2011 cho bà Dương Thị C.

- Bà Dương Thị C và ông Dương Đình H1, bà Dương Thị Khánh L (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc K) liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[3] Xét thấy, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[4] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận.

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

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Tuy nhiên, bị đơn bà Dương Thị C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bị đơn bà C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 123, 131, 408, 428 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 100, 101, 116, 117, 123, 131, 188, 328 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 nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H.**

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2023/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

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

- Hủy bỏ “Giấy mua bán” vào ngày 07/9/2019 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị H** với bà **Dương Thị C**, ông **Nguyễn Ngọc K.**

- Bà **Nguyễn Thị H** trả lại cho bà **Dương Thị C** bản chính một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 394867, số vào sổ CH00878 ngày 30/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/11/2011 cho bà **Dương Thị C**.

- Bà **Dương Thị C** và ông **Dương Đình H1**, bà **Dương Thị Khánh L** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Nguyễn Ngọc K**) liên đới trả lại cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà **Dương Thị C** được miễn án phí sơ thẩm.

- Trả lại cho bà **Nguyễn Thị H** số tiền 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011458 vào ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị H** 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 0009464 ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương (do ông **Vũ Tiến N** nộp thay).

4. 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 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**

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết