

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 29/2025/DS-PT
Ngày 13-01-2025
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 Ngô Thị Bích Diệp
Ông Nguyễn Văn Tài

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 439/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 541/2024/QĐ-PT ngày 28/11/2024, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 05/TB-TA ngày 02/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1961; địa chỉ: số H, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

- Bà Trần Thanh T, sinh năm 1969;
- Ông Trương Khánh H, sinh năm 1993;
- Bà Trương Thị Mỹ N, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: số F, tổ B, khu A, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Văn Đ1, sinh năm 1959; địa chỉ thường trú: số A, đường L, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số A, T, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Ngô Thị Thanh H1, sinh năm 1977; địa chỉ: số E, khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* Bà Huỳnh Thị T1; địa chỉ: số D (số C), tổ A, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thanh T là ông Đoàn Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 19/01/2024, Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/5/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ và người đại diện của nguyên đơn bà Đặng Thị H2 trình bày:

Năm 2018, bà Lê Thị Ngọc Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất 150m² (ngang 7,5m x dài 20m) thuộc một phần thửa đất số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8, tại tọa lạc khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AK 302281, số vào sổ H06374 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/01/2008 cho ông Trương Quang K, từ bà Trần Thanh T. Bà T (vợ của ông K) được ông K ủy quyền thực hiện mọi giao dịch thửa đất trên với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Ngày 03/7/2018, hai bên có ký kết giấy đặt cọc, cùng ngày bà Đ đã lần lượt thanh toán cho bà T số tiền 100.000.000 đồng (có chữ ký nháy của bà T tại phần ghi tiền), số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ cho bà Huỳnh Thị T1 (số tiền này không có chữ ký bà T nhưng có hình ảnh chụp lúc bà Đ giao tiền cho bà T và có mặt bà T1 trong ảnh – đã cung cấp cho Tòa án), đến chiều cùng ngày bà T yêu cầu bà Đ thanh toán hết số tiền còn lại là 300.000.000 đồng để bà trả nợ cho những khoản nợ bên ngoài. Sau đó, ngày 21/9/2018, bà Đ với bà T ký “Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, có nội dung: Bà Trần Thanh T (bên A) chuyển cho bà Đ (bên B) một lô đất diện tích 150m² thuộc thửa số 8918, chiều ngang 7,5m x chiều dài 20m theo GCNQSDĐ số AK 302281, do UBND thị xã D cấp ngày 21/01/2008, với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng. Do hai bên đã giao nhận đủ tiền vào ngày 03/7/2018 nên trong “Giấy cam kết ngày 21/9/2018” hai bên thống nhất ghi nhận: Bên B giao số tiền 600.000.000 đồng cho bên A một lần vào ngày hôm nay tức là ngày 21/9/2018 và các nội dung khác của giấy cam kết. Sau khi nhận đủ tiền bà T cũng đã bàn giao đất cho bà Đ, việc bàn giao không lập thành biên bản mà bà Đ chỉ đóng cọc 04 góc, trồng chanh trên đất. Tuy nhiên, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện việc tách sổ, sang tên cho bà Đ nhưng bà T luôn né tránh và bà T đã rao phần đất bà T bán cho bà Đ không cho bà Đ sử dụng đất của mình.

Cuối năm 2021, bà Ngô Thị Thanh H1 có khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Quang K, do bà Đ không có tiền và thời gian để theo vụ kiện nên bà Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1 phần diện tích 150m² nói trên với mục đích để bà H1 thay bà Đ đi khởi kiện. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Đ xác định thực tế giữa bà Đ với bà H1 không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H1 rút yêu cầu khởi kiện, đồng thời bà Đ cũng yêu cầu Tòa án buộc bà T cùng với người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông K phải có nghĩa vụ trả cho bà Đ 600.000.000 đồng là số tiền bà Đ đã giao cho bà T. Tuy nhiên, yêu cầu của bà Đ được đưa ra sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nhận, tiếp cận, công khai chứng cứ nên không được xem xét. Vì vậy, bà Đ làm đơn khởi kiện và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/01/2024, bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy đặt cọc, giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ký giữa bà Lê Thị Ngọc Đ với bà Trần Thanh T vào các ngày 03/7/2018 và 21/9/2018 là hợp pháp.

2. Công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với phần diện tích đất 150m² thuộc một phần thửa số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8, tọa lạc tại khu phố C, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AK 302281, số vào sổ H06374.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/5/2024, bà Đ xác định lại bị đơn là bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N; yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy giấy đặt cọc, giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đ với bà Trần Thanh T vào các ngày 03/7/2018 và 21/9/2018. Yêu cầu bà Trần Thanh T và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Quang K là ông Trương Khánh H, bà Trương Thị Mỹ N trả cho bà Đ số tiền đã nhận 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Do bà Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà Trần Thanh T và ông Trương Khánh H, bà Trương Thị Mỹ N là những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Trương Quang K trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận của bà Đ nên bà Đ không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá tài sản.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Đ với bà Trần Thanh T ký ngày 21/9/2018) và Giấy đặt cọc ngày 03/7/2018.

Bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H, bà Trương Thị Mỹ N, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đoàn Văn Đ1 trình bày:

Tại thời điểm ngày 21/9/2018, toàn bộ tài sản mà bà Trần Thanh T chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ngọc Đ là phần đất diện tích 150m² (chiều ngang 7,5m x

chiều dài 20m) là không có thật vì tại thời điểm đó toàn bộ tài sản bao gồm diện tích đất bà T và bà Đ giao dịch mua bán đang thế chấp tại ngân hàng và hai bên không có đo đạc, cắm mốc ranh giới theo bất kì hình thức nào. Đồng thời, việc giao nhận số tiền 600.000.000 đồng cũng không có thật, đây chỉ là hai bên ký thỏa thuận trên giấy, chưa có việc giao nhận tiền thực tế, vì trước ngày 21/9/2018 thì đã có các giấy đặt cọc ngày 03/7/2018, trong đó có giấy đặt cọc ghi “*giao số tiền cọc 300.000.000 VNĐ; Bằng chữ: ba trăm triệu chẵn, số tiền còn lại 300.000.000; Bằng chữ: ba trăm triệu chẵn*”, cũng ngày 03/7/2018 có giấy đặt cọc ghi “*lấy trước một trăm triệu chẵn*” “1000000”, “*lấy thêm hai trăm triệu chẵn*” “2.000.000”, trong đó tại tờ đặt cọc phía cuối dòng chữ “*lấy trước một trăm triệu chẵn*” có chữ T. Đến ngày 21/9/2018, hai bên ký giấy cam kết, trong đó lại có nội dung “*Bên B giao số tiền 600.000.000 đồng cho bên A một lần vào ngày hôm nay tức ngày 21/09/2018*”. Từ đó cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với bà T là không có thật. Sau khi ký các giấy tờ với bà T, còn có giấy ghi ngày 01/9/2020 thể hiện bà Đ đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Thanh H1 toàn bộ thửa đất có thông tin giống như phần đất ghi nhận trong giấy chuyển nhượng giữa bà Đ với bà T với giá 600.000.000 đồng. Tại giấy chuyển nhượng này có chữ ký của ông Trương Quang K với tư cách người làm chứng. Do đó, bị đơn xác định không có việc chuyển nhượng, không có việc giao nhận số tiền 600.000.000 đồng giữa bà Đ với bà T như lời nguyên đơn trình bày, vì nếu thực sự có giao dịch chuyển nhượng và giao nhận số tiền thì sẽ không phát sinh nhiều loại giấy tờ xung quanh trước và sau của hợp đồng đặt cọc cũng như các hợp đồng khác. Nếu bà Đ cho rằng thực sự có việc chuyển nhượng giữa bà T với bà Đ thì bà Đ cũng đã bán phần diện tích đất này cho bà H1 và đã nhận tiền của bà H1 ngày 01/9/2020, nên bà Đ cũng không có quyền khởi kiện bà T. Từ các trình bày trên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 06/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 01/9/2020, giữa bà H1 và bà Đ có ký với nhau 01 bản cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất diện tích 150m² thuộc thửa số 8918 (chiều ngang 7,5m x chiều dài 20m) theo GCNQSDĐ số AK 302281, do UBND thị xã D cấp ngày 21/01/2008 với giá là 600.000.000 đồng. Lô đất này bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Trương Quang K và bà Trần Thanh T. Thực tế giữa bà H1 với bà Đ không có việc chuyển nhượng hay giao tiền mà do thời điểm đó bà H1 tiến hành khởi kiện ông K, bà T, bà Đ không có điều kiện về tài chính nên bà Đ lập giấy này với bà H1 để bà H1 đi khởi kiện chung với vụ bà Đ đang kiện ông K, bà T. Tuy nhiên, sau đó bà Đ muốn tự đứng ra khởi kiện riêng nên bà H1 đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này. Bà H1 xác định không liên quan đến vụ án tranh chấp giữa bà Đ với bà T nên đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người làm chứng bà Huỳnh Thị T1 Tòa án đã triệu tập lên tòa án làm việc nhưng bà T1 vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 144, 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 131, 408, 615, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018) giữa bà Lê Thị Ngọc Đ với bà Trần Thanh T là vô hiệu.

Hủy bỏ giấy đặt cọc ký ngày 03/7/2018 giữa bà Lê Thị Ngọc Đ với bà Trần Thanh T.

Buộc các bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trương Quang K) có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc Đ số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng trong phạm vi di sản thừa kế của ông Trương Quang K để lại.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N phải chịu số tiền 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/8/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thanh T là ông Đoàn Văn Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T là ông Đ1 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 ý kiến:

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

Về nội dung: Xét về hợp đồng chuyển nhượng ký giữa bà Đ1 và bà T, ông K được ký kết ngày 21/9/2018 là giấy tay, không có công chứng chứng thực,

không tuân thủ đúng quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điều kiện có hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, hợp đồng này vô hiệu thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Ông K chết ngày 04/4/2022, tài sản ông K để lại là thửa đất số 8918 nêu trên, hiện đang do bà T và những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông K quản lý nên bà Đ1 yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 600.000.000 đồng là có cơ sở, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên theo hướng giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

- Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thanh H1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà H1.

- Người tham gia tố tụng: Ngày 27/6/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2024/QĐXXST-DS, vụ án được xét xử vào ngày 15/7/2024; tại phiên tòa ngày 15/7/2024, Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa, phiên tòa được xét xử lại vào ngày 13/8/2024; ngày 06/8/2024, bà Ngô Thị Thanh H1 có bản tự khai, xác định không có liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa bà H1 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa bà Ngô Thị Thanh H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại và chưa hỏi ý kiến các đương sự khác có về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lại hay không là chưa đầy đủ thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm bà H1 đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Ngày 27/6/2024, bị đơn bà T, bà N, ông H có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Đ1 trả lại diện tích đất 09m² lấn chiếm xây dựng nhà. Ngày 04/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo số 79/TB-TA về việc không thụ lý đơn yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp quy định.

[2] Về nội dung:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà T là ông Đ1 kháng cáo, lý do: việc xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ không có thật, đánh giá chứng cứ bằng cảm tính suy đoán, trái pháp luật làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm đánh giá tính hợp pháp, hợp lệ toàn bộ chứng cứ tài liệu trong vụ án để bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo hồ sơ cấp và biến động quyền sử dụng đất thể hiện: Ông Trương Quang K, sinh năm 1971 (chết ngày 04/4/2022 theo Trích lục khai tử số 300/TLKT-BS ngày 22/4/2022 của UBND phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (bút lục số 170), chồng của bà Trần Thanh T) là chủ sử dụng diện tích đất 1.867,1m² (121m² đất ở nông thôn, 1.746,1m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 9818, tờ bản đồ số 2BA.8, tại xã B, huyện D (nay là phường B, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AK 302281, số vào sổ H06374 ngày 21/01/2008 (nguồn gốc đất nhận thừa kế). Ngày 25/9/2009, chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nông thôn 180m². Ngày 09/12/2009, thửa đất số 9818 thành thửa số 8947 với diện tích 300m² (có 150m² đất ở nông thôn) và tặng cho ông Trương Văn H3 (Trần Quốc H4), ông H4 đã được cấp GCNQSDĐ số AP 719991, số vào sổ H07010 ngày 09/12/2009 đối với diện tích 300m² nêu trên. Diện tích còn lại 1.567,1m² (có 151m² đất ở nông thôn).

Ngày 18/7/2013, ông K ủy quyền cho bà T thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 8918 (có tài sản gắn liền với đất) theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 006492, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chứng cứ nguyên đơn cung cấp (bút lục số 141 – 143):

+ Giấy đặt cọc về việc thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2018, nội dung: Ông Trương Văn K1, bà Trần Thanh T (bên chuyển nhượng – bên A) và bà Lê Thị Ngọc Đ (bên nhận chuyển nhượng – bên B), thảo luận và đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8; lấy trước 100.000.000 đồng; lấy thêm 200.000.000 đồng; giấy đặt cọc có bà T, bà Đ ký tên, lăn tay.

+ Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018, nội dung: Bà Trần Thanh T (bên chuyển nhượng – bên A) và bà Lê Thị Ngọc Đ (bên nhận chuyển nhượng – bên B), thỏa thuận mua bán như sau: Bên A chuyển nhượng cho bên B lô đất diện tích 150m² thuộc thửa số 8918 (chiều ngang 7,5m x dài 20m) theo GCNQSDĐ số AK 302281 ngày 21/01/2008, giá lô đất 600.000.000 đồng, bên B giao số tiền 600.000.000 đồng cho bên A một lần vào ngày hôm nay tức là ngày 21/9/2018. Giấy cam kết có bà T, bà Đ, ông K1 và người làm chứng bà Trương Thị T2 ký tên, lăn tay.

+ Đơn cam kết thỏa thuận ngày 19/11/2018 của bà T, nội dung: Bà T làm đơn này cam kết bà T bán cho bà Đ một miếng đất diện tích 150m² tại thửa đất số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8 theo GCNQSDĐ số AK 302281 ngày 21/01/2008, phần đất có vướng trạm điện thoại di động. Nay bà T cam kết ngày 19/02/2019 chấm dứt

hợp đồng để trả lại mặt bằng cho bà Đ như lời bà T cam kết. Giấy cam kết có bà T ký tên.

- Chứng cứ bị đơn cung cấp (bút lục số 144 – 147):

+ Giấy đặt cọc về việc thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/7/2018, có nội dung như giấy nguyên đơn cung cấp; giấy đặt cọc có bà T, bà Đ ký tên, lăn tay.

+ Giấy đặt cọc về việc thỏa thuận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/8/2018 (chỉnh sửa ngày tháng năm), có nội dung: Ông Trương Văn K1, bà Trần Thanh T (bên chuyển nhượng – bên A) và bà Lê Thị Ngọc Đ (bên nhận chuyển nhượng – bên B), thảo luận và đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8; phương thức thanh toán đợt 1 đặt cọc giao số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 300.000.000 đồng; giấy đặt cọc có bà T, bà Đ ký tên, lăn tay.

+ Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018, có nội dung như giấy nguyên đơn cung cấp. Giấy cam kết có bà T, bà Đ và người làm chứng bà Trương Thị T2 ký tên, lăn tay.

+ Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020, có nội dung: Bà Lê Thị Ngọc Đ (bên chuyển nhượng – bên A) và bà Ngô Thị Thanh H1 (bên nhận chuyển nhượng – bên B), thảo luận và đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 150m² (chiều ngang 7,5m x dài 20m) thuộc thửa số 8918, tờ bản đồ số 2BA.8 theo GCNQSDĐ số AK 302281 ngày 21/01/2008, giá tiền lô đất 600.000.000 đồng; bên B giao cho bên A số tiền 600.000.000 đồng một lần vào ngày hôm nay tức ngày 01/9/2020; ông K1 cam kết sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà H1 theo thỏa thuận này, nếu không thực hiện hoàn trả lại số tiền đã nhận và bồi thường một số tiền tương đương, tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Giấy cam kết có bà Đ, bà H1 và người làm chứng ông Trương Văn K1 ký tên, lăn tay.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày, các chữ ký trên toàn bộ giấy tờ là của bà T nhưng nội dung giấy là do ghi gian, do trước đó bà T, bà Đ có mua bán đất hiện tại bà Đ đang ở, làm giấy tờ rồi giao tiền qua lại mỗi lần lấy lại lập giấy nên cứ thấy giấy thì bà T ký chứ không rõ nội dung; trình bày của bên bị đơn không được bên nguyên đơn thừa nhận, theo chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thì giao dịch như bị đơn trình bày là giao dịch chuyển nhượng vào năm 2013 giữa ông K1 với ông H4 như đã nêu trên đã hoàn thành từ năm 2013 và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình nên trình bày của bên bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Nguyên đơn trình bày, nguyên đơn giữ bản chính của giấy cam kết giao nhận tiền ngày 21/9/2018 có ông K1 ký tên là do sau khi ký xong cam kết, mỗi bên giữ một bản, bà Đ cẩn thận nên đã sang nhà ông K1 để nói việc bà T đã bán đất cho bà Đ và yêu cầu ông K1 ký tên nên mới có sự khác nhau này. Điều này cũng phù hợp với hợp đồng ủy quyền của ông K1 đối với bà T. Căn cứ vào giấy cam kết ngày 21/9/2018 thể hiện bà Đ đã giao cho bà T số tiền 600.000.000 đồng.

Đối với Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/9/2020: Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà H1 trình bày giữa bà H1 với bà Đ có ký với nhau bản cam kết trên nhưng thực tế giữa bà H1, bà Đ không có việc chuyển nhượng hay giao tiền mà do thời điểm đó bà H1 đang làm thủ tục khởi kiện bà T đối với một phần thửa đất số 8918, do bà Đ không có thời gian đi kiện bà T nên bà Đ lập giấy chuyển nhượng qua cho bà H1 để bà H1 đi khởi kiện bà Thủy C với vụ của bà H1, đòi số tiền 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết bà Đ muốn tự đứng ra khởi kiện riêng. Bà H1 xác định giữa bà H1, bà Đ không có việc mua bán diện tích đất 150m² nêu trên và không có việc giao nhận số tiền 600.000.000 đồng với nhau. Ngày 09/8/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 74/2024/QĐ-CCTLCC, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm những chứng cứ của hồ sơ vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và tranh chấp về thừa kế tài sản” giữa nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ngọc H5 với bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Quốc K2. Tại Bản án số 379/2024/DS-PT ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: Tại phiên tòa ngày 18/01/2024, đối với hợp đồng ngày 01/9/2020 bà H1 rút yêu cầu liên quan đến số tiền 600.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường hợp đồng; bà Đ xác định thực tế giữa bà Đ với bà H1 không có chuyển nhượng với nhau mà do bà Đ không có thời gian đi khởi kiện nên làm giấy tờ để cho bà H1 đi khởi kiện đòi số tiền 600.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đối chất nhưng bà T vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành đối chất được. Do đó, có cơ sở xác định không có giao dịch chuyển nhượng giữa bà Đ với bà H1.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch giữa bà Đ, bà T vi phạm hình thức theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; nội dung của hợp đồng các bên không ghi đầy đủ thông tin theo quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự như: không có thời hạn, phương thức thực hiện hợp đồng, quyền, nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm do vi phạm hợp đồng và cũng không xác định được tư cận, vị trí của thửa đất, không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 (nay là Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh B như diện tích 150m² bà Đ nhận chuyển nhượng là đất cây lâu năm, không tiếp giáp đường đi nên không đủ điều kiện để tách thửa nên hợp đồng có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Do đó, tuyên hủy giấy đặt cọc ký ngày 03/7/2018, Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018 vô hiệu và căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc các bị đơn giao trả nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng trong phạm vi di sản do ông K2 để lại là có căn cứ. Tuy nhiên, giao dịch này thực hiện trong thời kỳ hôn nhân, ông K2 ủy quyền cho bà T thực hiện nên cần buộc bà T, các đồng thừa kế của ông K2 gồm: bà T, ông H, bà N trả lại tiền cho bà Đ.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm, hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, đương sự không có yêu cầu bồi thường thiệt hại, trường hợp này bên bị đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm trả tiền và án phí.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 129, 131, 398, 408, 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thanh T là ông Đoàn Văn Đ1.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy cam kết có giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018) giữa bà Lê Thị Ngọc Đ với bà Trần Thanh T là vô hiệu.

Hủy bỏ giấy đặt cọc ký ngày 03/7/2018 giữa bà Lê Thị Ngọc Đ với bà Trần Thanh T.

Buộc bà Trần Thanh T, các đồng thừa kế của ông Trương Quang K gồm: bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc Đ số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) trong phạm vi di sản thừa kế của ông Trương Quang K để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thanh T, ông Trương Khánh H và bà Trương Thị Mỹ N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Trần Thanh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001503 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (ông Đoàn Văn Đ1 nộp thay).

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng