

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 193/2017/DS-PT
Ngày 29-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
dân sự vay tài sản

**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: Ông Ngô Văn Minh

Ông Nguyễn Văn Tài

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Hải Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*
Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng dân sự vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136A/2017/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1975; trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1972; trú tại: số 424/11/16/1, đường L, tổ 4, khu phố D, phường E, thành phố G, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 14/3/2013); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1975; cùng trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

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

1. Ông Lê Việt H, sinh năm 1953; bà Vương Thị Bích Đ, sinh năm 1966; bà Lê Thị Lệ H, sinh năm 1990 và bà Lê Vương Hằng H, sinh năm 1993; cùng trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1974 và ông Dương Văn S, sinh năm 1964; cùng trú tại: Tổ 5, Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; bà M vắng mặt; ông S có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Tô Thị N, sinh năm 1955; trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 và bà Phạm Thị Thúy N, sinh năm 1973; cùng trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Thúy N: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/8/2015); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông Trần Đình L, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1981;

6. Cháu Trần Đình G, sinh ngày 18/01/2000 và cháu Trần Thị N, sinh ngày 12/9/2003;

Người đại diện hợp pháp của cháu G và cháu N: Ông Trần Đình L, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1981 (cha mẹ ruột);

Cùng trú tại: Xóm 2, xã I, huyện K, tỉnh M; tạm trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1973; trú tại: Tổ 3, ấp A2, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

8. Cháu Nguyễn Thùy Minh T1, sinh ngày 01/02/2005 và cháu Nguyễn Thùy Minh T1, sinh ngày 14/10/2009;

Người đại diện hợp pháp của cháu T1 và cháu T2: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1975 (cha mẹ ruột); cùng trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2011 của bà Nguyễn Thị Q, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc H là người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Đầu năm 2011, bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R diện tích ngang 13m, dài hết đất khoảng 25m, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương và toàn bộ tài sản gắn liền

với đất (bao gồm phần đất thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị T và 07m ngang liền kề dài hết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay không có công chứng, chứng thực. Bà Q đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà T, ông R, cụ thể: Theo giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011, bà Q đã đặt cọc 450.000.000 đồng; theo giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011, bà Q đã thanh toán hết số tiền còn lại là 50.000.000 đồng. Bà T và ông R đã giao cho bà Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Do đất chuyển nhượng có 07m ngang bà T, ông R nhận chuyển nhượng lại của ông Lê Việt H nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên khoảng 02 – 03 tháng sau, bà T, ông R gặp bà Q mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên và hợp thửa tổng diện tích đất chuyển nhượng, nhưng bà T, ông R thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M1 để vay tiền.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH04461 ngày 20/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Q, diện tích 167m², thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 16 (giáp Quốc lộ 13), nguồn gốc đất do bà Q nhận chuyển nhượng của ông R tháng 02/2011, không liên quan đến Giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và Giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011.

Ngoài ra, theo Giấy vay mượn tiền ngày 20/4/2011, bà T, ông R có vay của bà Q số tiền 490.000.000 đồng, trả góp liên tiếp mỗi ngày 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Bà T và ông R đã trả cho bà Q được 125.000.000 đồng, số nợ gốc còn lại 365.000.000 đồng.

Trong đơn khởi kiện ngày 17/10/2011, bà Q yêu cầu bà T, ông R tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, nếu bà T, ông R không thực hiện thì bà T, ông R phải bồi thường cho bà Q số tiền 1.500.000.000 đồng.

Trong Đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2011, bà Q yêu cầu bà T, ông R phải trả cho bà Q số tiền 392.375.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc 365.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/4/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất 0,0375%/ngày (tức 1,125%/tháng), tạm tính đến ngày khởi kiện bổ sung 200 ngày là 27.375.000 đồng.

Đến ngày 06/3/2017 (biên bản lấy lời khai ngày 06/3/2017) và tại phiên tòa, bà Q yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà T, ông R theo giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011, yêu cầu bà T, ông R phải bồi thường cho bà Q số tiền 1.000.000.000 đồng;

- Bà T, ông R phải trả cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc 365.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/4/2011 đến hết tháng 3/2017, mức lãi suất 1,125%/tháng, mỗi tháng 4.106.250 đồng, tính tròn 135.000.000 đồng.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2011, bản tự khai ngày 24/11/2011 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy Minh T1 và Nguyễn Thùy Minh T1 là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R cùng trình bày:

Thừa nhận nội dung, chữ ký, dấu lấn tay là của bà T, ông R, thừa nhận chữ viết của bà T trong giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011. Ban đầu, bà T, ông R khai đây là hợp đồng vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý bồi thường số tiền đã nhận theo yêu cầu của bà Q. Theo đó, bà T, ông R vay của bà Q 500.000.000 đồng, có thể chấp cho bà Q Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà T, diện tích được cấp là 149m², thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 16. Bà T, ông R đã chuyển nhượng một phần đất khác (giáp Quốc lộ 13) cho bà Q để trừ khoản nợ 500.000.000 đồng này, đã làm thủ tục sang tên cho bà Q. Vì vậy, bà T và ông R đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để cầm cố cho bà M1 để vay tiền vào khoảng tháng 4/2011. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2011/QĐST-DS ngày 30/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương, bà T, ông R có trách nhiệm trả cho bà M1 số tiền 580.000.000 đồng; bà M1 có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 123/2011/QĐST-DS ngày 01/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương, bà T còn có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kim O số tiền 3.290.000.000 đồng. Bà T, ông R chưa thi hành án cho bà M1, bà O.

Bà T, ông R thừa nhận có vay của bà Q số tiền 490.000.000 đồng theo Giấy vay mượn tiền ngày 20/4/2011. Tuy nhiên ban đầu, bà T và ông R khai chỉ còn nợ bà Q số tiền gốc là 253.000.000 đồng và chỉ đồng ý trả cho bà Q số tiền gốc này, không đồng ý trả tiền lãi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/3/2017, biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/3/2017 và biên bản hòa giải ngày 23/3/2017, bà T đồng ý trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của bà Q.

- Tại biên bản làm việc ngày 16/8/2012, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Việt H trình bày:

Phần đất có diện tích thực tế 151m², thuộc thửa số 340 (được tách ra từ thửa số 300 và được điều chỉnh từ thửa ban đầu là thửa số 333), tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc của ông Lê Việt H. Năm 2011, ông Lê Việt H làm giấy tay chuyển nhượng phần đất này cho bà Tô Thị N (mẹ bà T). Khoảng tháng 3, tháng 4/2012, bà Tô Thị N chuyển nhượng lại cho một người tên Nguyễn Văn H cũng ở ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Trước đó, ngày 15/3/2012, phần đất này ông

Lê Việt H đã tặng cho con gái là Lê Thị Lệ H, bà Lê Thị Lệ H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà N yêu cầu bà Lê Thị Lệ H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người tên Nguyễn Văn H này. Hiện tại, ông Lê Việt H không biết ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này và tại sao bà T làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Q. Ông Lê Việt H không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2012, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Lệ H trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05504 ngày 08/5/2012 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Lệ H, diện tích được cấp là 156m², thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do cha bà Lê Thị Lệ H là ông Lê Việt H tặng cho. Trước đó, ông Lê Việt H đã chuyển nhượng bằng giấy tay phần đất này cho bà N, sau đó bà N chuyển nhượng lại cho một người tên Nguyễn Văn H. Vì vậy, ông Lê Việt H làm thủ tục tặng cho bà Lê Thị Lệ H để bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị Bích Đ, bà Lê Vương Hằng H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng nhưng vắng mặt không lý do.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2014, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Ngày 20/4/2011, bà M1 cho bà T, ông R vay số tiền 580.000.000 đồng; bà T, ông R có ký gửi cho bà M1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà T, diện tích được cấp là 149m², thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 16; thời hạn vay là một tháng. Do bà T, ông R không thực hiện đúng thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2011/QĐST-DS ngày 30/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương, bà T, ông R có trách nhiệm trả cho bà M1 số tiền 580.000.000 đồng, bà M1 có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T. Ngoài ra, bà T còn phải thi hành án cho bà Trần Thị Kim O số tiền 3.290.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thi hành án theo yêu cầu của bà M1, bà O. Do vụ án này liên quan đến phần đất diện tích 149m² nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Nay, bà M1 yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà T, ông R để giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M1. Đối với quan hệ vay tài sản giữa bà Q với bà T, ông R, bà M1 không có ý kiến.

- Tại bản tự khai ngày 06/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S trình bày:

Ông S là chồng của bà M1, thống nhất với lời trình bày của bà M1.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị N trình bày:

Bà Tô Thị N là mẹ của bà T. Phần đất diện tích 149m², thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 16 mà bà T, ông R đang quản lý, sử dụng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà T. Bà Tô Thị N được biết bà T, ông R có nhận chuyển nhượng thêm phần đất giáp ranh phần đất này, diện tích cụ thể bà Tô Thị N không rõ (phần đất này hiện nay do ông Trần Đình L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do làm ăn thất bại, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ cho chủ nợ, cản trở thời gian nào, chủ nợ là ai bà Tô Thị N không biết. Bà Tô Thị N không có ý kiến gì trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2015, ông Nguyễn Văn H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thúy N trình bày:

Khoảng tháng 6/2012, ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Lệ H diện tích 156m², thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05504 ngày 08/5/2012 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho bà H); giá chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H không nhớ rõ. Trước đó, ông Nguyễn Văn H không biết phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của ai. Sau khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H được Ủy ban nhân dân huyện BC, 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 vào sổ CH05567 ngày 05/6/2012. Ngày 26/10/2012, ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Trần Đình L, giá chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H cũng không nhớ rõ. Sau khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông L được Ủy ban nhân dân huyện BC, 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 vào sổ CH05991 ngày 14/11/2012. Ông Nguyễn Văn H không có ý kiến gì trong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/7/2015, ông Trần Đình L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Đình G và Trần Thị N trình bày:

Phần đất diện tích 156m², thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bình Dương có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH05991 ngày 14/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho ông L. Nguồn gốc do ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông

Nguyễn Văn H năm 2012, khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 nhỏ. Sau đó, ông L sửa chữa lại nhà và cùng với vợ con ở trên đất cho đến nay.

Việc bà T, ông R chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q bao gồm cả phần đất trên ông L không biết. Ông L không đồng ý việc chuyển nhượng này, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

- Tại bản tự khai ngày 05/8/2015, bà Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Đình G và Trần Thị N trình bày: Bà M2 là vợ của ông L, thống nhất với lời trình bày của ông L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng nhưng bà O vắng mặt không lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn R (theo giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011) là hợp đồng vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R cùng trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R cùng trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền nợ 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), bao gồm tiền nợ gốc 365.000.000đ (ba trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi 135.000.000đ (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu về số tiền bồi thường 500.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Q, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/5/2017 nguyên đơn bà Q kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng

quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (trong đó 500.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và 500.000.000 đồng tiền bồi thường).

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] Về tố tụng:

Bị đơn bà T, ông R (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thùy Minh T1 và Nguyễn Thùy Minh T2) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M1, bà O đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Việt H, bà Vương Thị Bích Đ, bà Lê Vương Hằng H, bà Lê Thị Lệ H, bà Tô Thị N, ông Nguyễn Văn H (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà N), ông S, ông L, bà M2 (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Trần Đình G và Trần Thị N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

[2] Đối với phần quyết định về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bà T, ông R phải trả cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng, bao gồm tiền nợ gốc 365.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 20/4/2011 đến hết tháng 3/2017, mức lãi suất 1,125%/tháng, mỗi tháng 4.106.250 đồng, tính tròn 135.000.000 đồng; phần quyết định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà T, ông R (theo giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011) là hợp đồng vô hiệu; bà Nguyễn Thị T, ông R cùng trả cho bà Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); phần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường 500.000.000 đồng của bà Q. Trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị thì đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định theo đơn kháng cáo bà Q ghi là kháng cáo về phần hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà Q chỉ kháng cáo phần không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phần bồi thường 500.000.000 đồng. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn trong phạm vi kháng cáo.

Ngày 10/01/2011, các bên ký giấy nhận cọc tiền bán nhà đất, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 450.000.000 đồng; đến ngày 20/01/2011, các bên ký tiếp

giấy nhận tiền bán nhà đất, nguyên đơn đã thanh toán số tiền còn lại cho bị đơn là 50.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tên của bà Q; chữ ký, chữ viết tên, dấu lấn tay của bà T, ông R; dòng chữ đã nhận đủ số tiền trên của bà T trong giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011 do nguyên đơn cung cấp. Điều này thể hiện các bên đã tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng các giấy trên là bị đơn vay của nguyên đơn 500.000.000 đồng và có thể chấp cho nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, nên trình bày của bị đơn không có cơ sở.

Xét, giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011 có nội dung bên bà T, ông R chuyển nhượng cho bà Q diện tích đất ngang 13m, dài khoảng 25m và toàn bộ tài sản trên đất, (bao gồm 07m ngang thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 16 và 06m ngang liền kề chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng). Quá trình tố tụng xác định, đất chuyển nhượng gồm 02 thửa: thửa số 301, tờ bản đồ số 16, diện tích thực tế 179m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CH00428 ngày 17/3/2010 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho bà T và thửa số 340 (được tách ra từ thửa số 300 và được điều chỉnh từ thửa ban đầu là thửa số 333), tờ bản đồ số 16, diện tích thực tế là 151m², tại thời điểm các bên chuyển nhượng thì phần đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01022QSDĐ/QĐ-UB ngày 30/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện BC cấp cho hộ ông Lê Việt H, hiện nay thì phần đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05991 ngày 14/11/2012 do Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương cấp cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 411, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai 2003, sửa đổi, bổ sung năm 2009 xác định bị đơn không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 340, tờ bản đồ số 16, thửa đất này là đối tượng không thể thực hiện được, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên cũng không đảm bảo quy định. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và Giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011 là vô hiệu, buộc bà T, ông R cùng trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là có căn cứ.

Theo quy định tại Điều 137, 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015), giao dịch vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011 tại phần cam kết chung các bên có thỏa thuận: Bên bán cam đoan đất không có sự hùn hạp

hoặc thế chấp, đất đủ diện tích theo sổ đỏ nếu thiếu hoặc có sự tranh chấp và vì bất kỳ lý do gì dẫn đến mua bán không thành thì phải chịu bồi thường gấp ba lần số tiền đã nhận. Nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu bồi thường là 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bồi thường 1.000.000.000 đồng. Ý kiến của bị đơn bà T đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (bút lục số 285). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định dù đây là sự tự nguyện của bị đơn nhưng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M1 và bà O, là những người mà bị đơn phải thi hành án, nên không chấp nhận là chưa phù hợp, bởi lẽ sự thỏa thuận giữa các bên không trái quy định pháp luật, việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với M1, bà O theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 101/2011/QĐST-DS ngày 30/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 123/2011/QĐST-DS ngày 01/11/2011 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Bình Dương, được thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Do đó, cần buộc bà T, ông R cùng trả cho bà Q số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường cho bà Q số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Q, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 131, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

- 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương, như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn R.

Tuyên bố giấy nhận cọc tiền bán nhà đất ngày 10/01/2011 và giấy nhận tiền bán nhà đất ngày 20/01/2011 giữa bà Nguyễn Thị Q với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn R vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R cùng trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tổng cộng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Dương phát sinh hiệu lực pháp luật.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Do bà Nguyễn Thị Q đã nộp tiền tạm ứng nên buộc bà T, ông R có trách nhiệm hoàn trả cho bà Q số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà Nguyễn Thị Q 9.000.000 đồng (chín triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 00736 ngày 27/10/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn R phải chịu 57.200.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí phúc thẩm:

Trả cho bà Nguyễn Thị Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002458 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC (nay là huyện C), tỉnh Bình Dương.

Bản án 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;
- CCTHADS huyện C;
- TAND huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Duyên Hằng