

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 231/2024/DS-PT

Ngày 06-5-2024

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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – 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.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2024/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 207/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1967; địa chỉ: số A B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Hưng H, sinh năm 1956; địa chỉ: số B, đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Trần Hưng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trần Thị Ngọc N trình bày:

Ngày 16/12/2017, bà Trần Thị Ngọc N và bà Trần Hưng H đã ký kết giấy đặt cọc về việc mua bán đất có nội dung: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà gắn liền phần đất có diện tích 42m² (ngang 8,2m; dài 4,9m), thuộc thửa đất số 1819, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP045056, số vào sổ H55005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 19/10/2009 mang tên bà Trần Hưng H. Giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; thanh toán làm 03 lần: lần thứ nhất đặt cọc 20.000.000 đồng; lần thứ 2 thanh toán 320.000.000 đồng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C; lần thứ 3 thanh toán 10.000.000 đồng khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao tiền cho bà H nhiều lần, tổng số tiền đã giao là 230.000.000 đồng. Bà H có giao cho bà N giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP045056, số vào sổ H55005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 19/10/2009 mang tên bà Trần Hưng H. Tuy nhiên, do nhà đất chuyển nhượng không có lối đi vào đất nên cần có thời gian thương lượng với chủ đất liền kề về lối đi, khi nào thương lượng được có lối đi vào đất thì hai bên sẽ đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, do không thương lượng được về lối đi nên bà N và bà H thống nhất về việc không nhận chuyển nhượng nữa và bà N yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận.

Sau thời gian thương lượng, ngày 01/02/2021, bà N và bà H lập giấy thỏa thuận có nội dung: năm 2018, bà H có chuyển nhượng cho bà N một ngôi nhà trên phần đất 42m² tại phường C (thửa đất số 1819, tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H55005) với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Bà N đã trả cho bà H 230.000.000 đồng, nhưng vì lý do tranh chấp con đường đi vào nhà nên đến nay vẫn chưa hoàn tất hợp đồng mua bán. Bà H đã trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng, sau ba tháng bà H sẽ trả tiếp cho bà N số tiền còn lại là 130.000.000 đồng. Trên giấy thỏa thuận có ghi thêm 50.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại thì hai bên thống nhất gạch bỏ phần này, bà H không phải bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng. Giấy thỏa thuận đề ngày 01/02/2021 có bà N và bà H ký tên.

Theo đó, bà N đã hoàn trả cho bà H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP045056, số vào sổ H55005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 19/10/2009 mang tên bà Trần Hưng H. Về phía bà H đã thanh toán cho bà N số tiền là 100.000.000 đồng vào ngày 01/02/2021. Số tiền còn lại 130.000.000 đồng đến nay bà H vẫn chưa hoàn trả cho bà N. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên hủy Giấy đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 16/12/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc N và bà Trần Hưng H.

- Yêu cầu bà H phải hoàn trả cho bà N số tiền là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng), ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà Trần Hưng H trình bày:

Bà H thừa nhận ngày 16/12/2017, bà H và bà N có ký kết Giấy đặt cọc về việc mua bán đất để thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất có diện tích 42m² (ngang 8,2m; dài 4,9m), thuộc thửa đất số 1819, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP045056, sổ vào sổ H55005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 19/10/2009 mang tên bà Trần Hưng H cho bà N giữ làm tin. Phía bà N đã giao tiền cho bà H nhiều lần, tổng số tiền bà H đã nhận của bà N là 230.000.000 đồng.

Do nhà đất của bà H chuyển nhượng cho bà N không có lối đi vào đất nên hai bên thống nhất khi nào thương lượng được về lối đi với chủ đất liền kề sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng việc thương lượng lối đi vào đất không thực hiện được nên bà N yêu cầu bà H trả tiền lại và không tiếp tục nhận chuyển nhượng nhà đất nữa.

Năm 2021, bà N đã hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP045056, sổ vào sổ H55005 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 19/10/2009 cho bà H. Bà H đã trả lại cho bà N số tiền là 100.000.000 đồng. Sau đó, bà N lập giấy thỏa thuận đề ngày 01/02/2021 xác nhận bà H đã trả cho bà N 100.000.000 đồng, sau ba tháng kể từ ngày lập giấy thỏa thuận thì bà H phải trả tiếp cho bà N số tiền 130.000.000 đồng còn lại. Trên giấy thỏa thuận có ghi thêm 50.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại thì hai bên thống nhất gạch bỏ phần này, bà H không phải bồi thường thiệt hại 50.000.000 đồng cho bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 16/12/2017 và buộc bà H hoàn trả cho bà N số tiền là 130.000.000 đồng thì bà H đồng ý.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền đã giao nhận là 215.000.000 đồng, trong đó: số tiền cọc là 20.000.000 đồng và số tiền còn lại 195.000.000 đồng là tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng nhà đất. Đối với nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền là 100.000.000 đồng. Về phía bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc N về việc buộc bị đơn bà Trần Hưng H thanh toán số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc N đối với bị đơn bà Trần Hưng H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên hủy Giấy đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 16/12/2017 giữa bà Trần Thị Ngọc N và bà Trần Hưng H.

- Buộc bà Trần Hưng H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc N số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại và tiền lãi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/02/2024 bị đơn là bà Trần Hưng H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà H thanh toán số tiền 100.000.000 đồng, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bà H chỉ đồng ý thanh toán cho bà N 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

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

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1819, diện tích 42m² do bị đơn bà Trần Hưng H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ký Giấy thỏa thuận ngày 01/02/2021 để thỏa thuận hủy bỏ giao dịch chuyển nhượng, bị đơn đã trả lại 100.000.000 đồng cho nguyên đơn, bị đơn còn phải trả lại cho nguyên đơn 130.000.000 đồng. Và tại Biên bản hòa giải thành ngày 30/10/2023, bị đơn đồng ý trả số tiền 130.000.000 đồng cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn kháng cáo cho rằng chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng cho nguyên đơn là không đúng với các thỏa thuận với nguyên đơn nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 05/02/2024, bị đơn là bà Trần Hưng H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo trong hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc N và bị đơn bà Trần Hưng H vắng mặt do có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Hưng H:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận việc ký kết “Giấy đặt cọc v/v: Mua

bán đất” ngày 16/12/2017 (bút lục 05); đồng thời, nguyên đơn đã thanh toán tiền cho bị đơn nhiều lần với tổng số tiền là 215.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc là 20.000.000 đồng và tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng là 195.000.000 đồng). Ngày 01/02/2021, nguyên đơn và bị đơn xác lập “Giấy thỏa thuận” (bút lục 07) và thừa nhận bà H có trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng. Đây là các tình tiết được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu hủy “Giấy đặt cọc v/v: Mua bán đất” ngày 16/12/2017 và bị đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy “Giấy đặt cọc v/v: Mua bán đất” ngày 16/12/2017 là phù hợp.

[2.3] Theo “Giấy thỏa thuận” ngày 01/02/2021 (bút lục 07) thể hiện bà H đã hoàn trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng và cam kết thanh toán số tiền còn lại 130.000.000 đồng trong thời hạn ba tháng kể từ ngày hai bên lập giấy thỏa thuận. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được do không có đường đi vào nhà, đất nên các bên thống nhất hủy hợp đồng và thỏa thuận hoàn trả số tiền đã thanh toán, bị đơn chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ đối với số tiền 100.000.000 đồng nhưng không trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là vi phạm thỏa thuận. Do đó, việc nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp, có lợi cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Bị đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Hưng H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Hưng H thuộc trường hợp được miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc