TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 353/2024/DS-PT
Ngày 11-7-2024
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: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – 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.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2024/QĐ-PT ngày 29/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 352/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn L, xã D, huyện Đ, thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đường B, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 20/7/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Châu Tấn K, sinh năm 1983; địa chỉ: số G khu phố N, phường B , thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin vắng mặt.

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

1. Bà Dương Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: số G khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Châu Văn R, sinh năm 1956; địa chỉ: số G khu phố N, phường B , thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Trần Khắc V, sinh năm 1961; địa chỉ: khu phố Đ, phường C, thị xã S, tỉnh Bắc Ninh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1952; địa chỉ: số I, đường L, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, đường số C, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/7/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/12/2016, bà Phạm Thị H và ông Châu Tấn K thỏa thuận với nhau ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 2436 và số 2437, cùng tờ bản đồ 4BA12, toạ lạc tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 737680 và BG 737681, số vào sổ cấp GCN số: CH 02041 và số CH 02042 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp, tổng diện tích 02 thửa đất là 3.342,7m^2 cùng tài sản gắn liền với đất là nhà ở, nhà xưởng, phòng trọ và nhà nghỉ với giá chuyển nhượng là 18.730.000.000 đồng. Cùng ngày 08/12/2016, ông K đã đặt cọc cho bà H tổng số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 02 đợt: đợt 1 thanh toán 800.000.000 đồng và đợt 2 thanh toán 1.200.000.000 đồng), thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày nhận tiền đặt cọc. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đang thế chấp ngân hàng nên ngày 15/12/2016, bà H và ông K thỏa thuận bà H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và xoá thế chấp, sau đó mới ký ủy quyền sang cho bà Dương Thị M (bà M là người ông K chỉ định nhận ủy quyền từ bà H) để xóa thế chấp, làm lại thủ tục có liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trước khi hai bên ký giấy ủy quyền thì bên mua phải thanh toán đủ số tiền 18.230.000.000 đồng, còn giữ lại số tiền là 500.000.000 đồng đến khi bàn giao mặt bằng thì mới thanh toán. Đến ngày 22/12/2016, bà H cùng chồng là ông Trần Khắc V ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 2436 và số 2437 cho bà M theo như các bên đã thỏa thuận nêu trên. Sau khi ủy quyền toàn bộ cho bà M thì bà H và ông V cũng đã bàn giao mặt toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất cho ông K nhưng ông K vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng cho bà H mặc dù bà H đã gặp và yêu cầu ông K phải thanh toán số tiền nợ là 500.000.000 đồng nhưng ông K chỉ hứa và không trả. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K có trách nhiệm trả cho bà H số tiền còn nợ từ việc nhận chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông K còn phải có trách nhiệm trả lãi

chậm trả cho số tiền chậm trả nêu trên tính từ tháng 1/2017 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm tạm tính là 80 tháng x lãi suất 0,833%/ tháng là 332.200.000 đồng. Tổng cộng, số tiền mà ông K có trách nhiệm trả cho bà H là 833.200.000 đồng.

Tại phiên toà ngày 20/3/2024, bà H cung cấp thêm chứng cứ là bản photo Giấy thỏa thuận ngày 22/12/2016 và bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017. Đồng thời, trình bày là nguồn gốc thửa đất 2436 và số 2437 là của Công ty T3, được bà H mua lại từ năm 2013, đến khoảng cuối năm 2016 vợ chồng ông R đến nhà xưởng bà H thoả thuận mua đất và đặt cọc cho bà H số tiền 800.000.000 đồng, sau đó đến ngày 08/12/2016 ông K là con ruột của ông R đến nhà xưởng bà H thanh toán tiếp số tiền 1.200.000.000 đồng và lúc này hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bên bán là bà H, còn bên mua là ông K, bà H có ghi nhận số tiền trong hợp đồng đặt cọc 2.000.000.000 đồng. Khoảng 10 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông K và ông R chở tiền mặt đến ngân hàng nơi bà H đang thế chấp sổ đất để cùng bà H thanh toán số tiền vay hơn 13.000.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thế chấp ở ngân hàng và giao cho ông K và ông R giữ bản chính để đi xoá thế chấp rồi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H bị xây dựng không đúng vị trí đất thổ cư nên hai bên thoả thuận ủy quyền cho bà M để làm lại, chuyển thêm thổ cư. Do đó, ngày 22/12/2022, bà H cùng chồng là ông V ký ủy quyền toàn bộ đất cho bà M, sau khi ký công chứng xong, trong ngày ông R và ông K thanh toán tiếp cho bà H số tiền hơn 3.000.000.000 đồng bằng tiền mặt tại nhà xưởng của bà H, tổng cộng số tiền bên mua thanh toán cho bà H đến ngày công chứng là 18.230.000.000 đồng, mỗi lần thanh toán không có viết biên nhận (trừ số tiền 2 tỷ bà H ghi trong hợp đồng đặt cọc) nhưng bà H có ghi tổng số tiền đã nhận của bên mua, đồng thời các bên còn lập giấy tay với nhau gồm giấy thoả thuận và giấy cam kết, nội dung của giấy thoả thuận là sau khi công chứng xong, số tiền còn lại 500 triệu đồng còn lại được thanh toán ngay sau trong vòng 30 ngày bên bán bàn giao lại mặt bằng đất và nhà cho bên mua thì bên mua phải thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên bán, còn giấy cam với nội dung là sau khi bà M làm xong giấy tờ thì chuyển nhượng cho ông R, không được chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác. Ngày 01/01/2017, bà H bàn giao mặt bằng cho bên mua nhưng phía ông K cũng như ông R không thanh toán cho số tiền 500.000.000 đồng còn lại cho bà H. Do bà H làm nghề kinh doanh, các bạn hàng đã quen địa chỉ chỗ cũ, sợ thay đổi chỗ mới các bạn hàng không quen nên lúc này bà H nhờ ông T (vẫn còn đang làm cho bà H) soạn dùm hợp đồng thuê lại toàn bộ đất và tài sản trên đất từ ông K, ông R, mặc dù hợp đồng thuê đất này đứng tên ông T nhưng thật tế bà H là người thuê đất, hợp đồng thuê đề ngày 22/01/2017 nhưng thực tế thuê đất vào ngày 01/01/2017, thuê luôn ngay sau khi bàn giao mặt bằng, bà H thuê đất và tài sản phía trước mặt tiền Quốc lộ A, còn ông T thuê đất và dãy nhà trọ phía sau, tiền thuê là 30.000.000 đồng/tháng, được thanh toán vào ngày đầu tháng và đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng số tiền 80.000.000 đồng, số tiền này bà H đã đưa trực tiếp bằng tiền mặt cho ông T để ông T chuyển lại cho ông K, ông R nhưng việc giao nhận tiền giữa bà H và ông T không có làm giấy tờ gì. Sau khi kinh doanh chưa tới 01 tháng thì tinh thần của

bà H bị sa sút, nguyên nhân là do bà H bán đất bị lỗ nặng, do đó bà H trả lại toàn bộ mặt bằng và chuyển toàn bộ về T, đến vài năm sau tinh thần bà H ổn định lại thì bà H gọi điện thoại cho ông K để đòi tiền nhưng ông K nói là để hỏi lại ông R, nếu ông R chưa trả thì ông K trả, chờ mãi không thấy ông K trả tiền nên đến khoảng giữa năm 2023 bà H nhờ ông P chở xuống nhà ông R, ông K để đòi tiền nhưng ông R, ông K nói là đã thanh toán tiền rồi nên không trả tiền cho bà H.

Đối với các chi phí phát sinh từ việc mua bán chuyển nhượng đất như: phí công chứng, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân thì bên mua phải chịu toàn bộ, việc thoả thuận này chỉ bằng miệng, không có làm giấy tờ gì nên sau khi bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà M thì bà H xác định không còn liên quan gì đến đất chuyển nhượng nữa. Ông T làm bảo vệ cho bà H từ năm 2012 đến năm 2017, từ năm 2013 ông T trông coi đất và tài sản trên đất cho đến khi bà H bán đất cho ông K, ông R, sau đó ông T không làm cho bà H nữa mà làm cho ông R. Ngoài ra, khi bàn giao mặt bằng cho ông R, ông K thì vẫn còn 03 bình điện 3 pha gắn trên cây trụ điện trên đất bà H vẫn chưa tháo dỡ đi, chứng tỏ bà H vẫn chưa bàn giao xong mặt bằng cho ông R nên ông R chưa thanh toán tiền cho bà H. Văn bản mà Điện lực Dĩ An trả lời cho Toà án là Công ty T3 ký hợp đồng thanh lý điện 03 pha vào năm 2018 là không đúng vì con gái của bà H tên Trần Thị H1 là người đại diện của Công ty T3 nên không có việc con gái bà H ký thanh lý hợp đồng điện mà bà không biết.

Tại phiên toà ngày 25/3/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Người đặt cọc là ông K nhưng người nhận chuyển nhượng đất là ông R. Khi thanh toán tiền đều có mặt ông K và ông R nên nguyên đơn yêu cầu ông R có trách nhiệm cùng với ông K liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả cho bà H. Ngoài ra, tại phiên toà ông Đ cung cấp bản chính giấy thoả thuận ngày 22/12/2016 và Bản cam kết ngày 22/12/2016 mà bà H đã cung cấp bản photo tại phiên toà sơ thẩm ngày 20/3/2024. Ông Đ xác định tổng giá trị đất chuyển nhượng là 18.730.000.000 đồng, đã thanh toán 18.230.000.000 đồng nhưng trong giấy xác nhận ngày 22/12/2016 ghi 18.700.000.000 đồng, đã thanh toán 18.200.000.000 đồng là không đúng, lỗi do đánh máy bị sai sót. Mục đích bên mua giữ lại số tiền 500 triệu đồng là để đảm bảo cho việc bàn giao mặt bằng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Châu Tấn K trình bày:

Ông K không nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 2436 và số 2437 của bà Phạm Thị H và ông Trần Khắc V, người nhận chuyển nhượng là cha của ông K tên Châu Văn R. Ông K thừa nhận vào khoảng tháng 12/2016, ông K và mẹ của ông K là bà Lưu Thị N có đến công ty của bà H để thoả thuận mua đất 02 thửa đất số 2436 và số 2437. Sau khi thoả thuận xong thì ông K và bà N đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng (số tiền này là của ông R, ông K chỉ đi đàm phán thay cha – ông R). Do bà H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng nên hai bên thoả thuận trong thời hạn 01 tháng bên mua phải thanh toán tiền mua đất cho bên bán để bên bán tất toán tiền trả cho ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi xoá thế chấp sau đó mới chuyển nhượng. Vì vậy, ông R đã thanh toán cho bà H với số tiền tổng cộng là 18.200.000.000

đồng. Sau khi thanh toán tiền cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, xoá thế chấp và tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do bà H xây dựng vượt quá diện tích đất thổ cư được cấp và xây dựng sai vị trí đất thổ cư, do đó việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, vì vậy, hai bên mới thoả thuận ký hợp uỷ quyền cho bà Dương Thị M để bà M làm lại giấy tờ đất như xin thêm thổ cư và hoàn tất thủ tục giấy tờ liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng lại cho ông R.

Liên quan đến giấy thỏa thuận ngày 15/12/2016, ông K thừa nhận có ký ghi họ và tên trong giấy thoả thuận ngày 15/12/2016 nhưng toàn bộ chữ viết trong giấy thoả thuận ngày 15/12/2016 là do bà H viết. Mục đích của giấy thỏa thuận ngày 15/12/2016 là giữ lại số tiền 500.000.000 đồng là để đóng thế thu nhập cá nhân cho bà H, làm sổ đất, số tiền còn lại bao nhiêu thì sẽ thanh toán hết cho bà H khi hai bên bàn giao đất, bà H đã bàn giao đất từ đầu năm 2017 và ông R đã thanh toán xong cho bà H số tiền còn lại nên việc bà H khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 500.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất là không đúng. Ông K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn R trình bày:

Ông R là cha ruột của ông Châu Tấn K và là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2437 và thửa đất số 2436 của bà Phạm Thị H và ông Trần Khắc V với giá nhận chuyển nhượng là 18.730.000 đồng. Ông K là người đặt cọc mua đất dùm cho ông R, tiền mua đất là của ông R. Khi mua đất ông R đã thanh toán cho bà H tổng cộng số tiền 18.200.000.000 đồng, còn giữ lại 500.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ, đóng tiền thuê thu nhập cá nhân cho bà H và số tiền còn lại bao nhiêu thì sẽ thanh toán hết cho bà H khi hai bên bàn giao đất. Tiền làm thủ tục giấy tờ, đóng tiền thuê thu nhập cá nhân cho bà H là 70.000.000 đồng, còn lại 430.000.000 đồng và số tiền này ông R đã thanh toán cho bà H khi bàn giao đất vào đầu năm 2017. Từ khi ông R quản lý sử dụng đất cho đến nay thì bà H không yêu cầu ông thanh toán số tiền 500.000.000 đồng nhưng đến khoảng tháng 6/2023 thì bà H có điện thoại cho bà M để nhờ bà M kêu ông R trả tiền, nhưng ông R không đồng ý vì ông đã trả xong từ lúc bàn giao đất. Do đó, ông R không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị M trình bày:

Bà M là hàng xóm với ông Châu Tấn K, ông Châu Văn R và không có quen biết bà Phạm Thị H. Việc thoả thuận mua bán đất giữa ông R với bà H thì bà M đều biết, cụ thể là vào tháng 12/2016, ông K và mẹ của ông K là bà Lưu Thị N có đặt cọc cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 2437 và thửa đất số 2436 của bà Phạm Thị H và ông Trần Khắc V. Sau 01 tháng ông R chuẩn bị số tiền 18.200.000.000 đồng để lấy sổ đất của bà H đang thế chấp trong ngân hàng ra, xoá thế chấp và làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng do bà H xây dựng vượt quá diện tích đất thổ cư được cấp và xây dựng sai vị trí đất thổ cư, do đó việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, vì vậy, hai

bên mới thoả thuận ký hợp ủy quyền cho bà M để bà M làm lại giấy tờ đất như xin thêm thổ cư và hoàn tất thủ tục giấy tờ liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó chuyển nhượng lại cho ông R. Bà H có bắt bà M cam kết là sau khi làm xong giấy tờ sổ đất xong thì chỉ được chuyển nhượng cho ông Châu Văn R mà không chuyển nhượng cho bất kỳ ai khác. Sau khi bà M làm xong thủ tục giấy tờ thì bà M đã chuyển nhượng lại cho ông R theo thoả thuận từ ban đầu. Ông R đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho bà H, do đó việc bà H khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 500.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất là không đúng.

Tại phiên toà ngày 29/02/2024, ngày 20/3/2024 và ngày 25/3/2024, ông K, ông R và bà M cùng thống nhất trình bày: Đối với các chứng cứ là Giấy thỏa thuận ngày 22/12/2016 và bản chính hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 thì ông R và bà M đều xác định là chữ ký và chữ viết ghi họ tên trong các giấy tờ này. Nhưng đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 22/01/2017 như bà H trình bày thì ông R không có nhận số tiền 80 triệu đồng từ ông T, còn việc ông T có nhận số tiền này từ bà H hay không thì ông R không biết. Ông R có ký hợp đồng thuê đất cho ông T thuê nhưng không biết là bà H và ông T cùng thuê lại, hàng tháng ông T có thanh toán cho ông R số tiền 20.000.000 đồng/tháng. Về giá trị đất chuyển nhượng, ông K, ông R, bà M thống nhất giá trị đất chuyển nhượng là 18.730.000.000 đồng, đây là của ông R, không phải là tiền của ông K, ông K chỉ thay mặt ông R ký hợp đồng đặt cọc với bà H, nên sau khi bà M làm giấy tờ đất xong thì bà M chuyển nhượng lại cho ông R. Tổng số tiền đã thanh toán cho bà H 18.230.000.000 đồng đều là tiền mặt, khi thanh toán không có giấy giao nhận gì, giống như những lần trước thì khi thanh toán số tiền 430.000.000 đồng bằng tiền mặt (trong tổng số tiền 500.000.000 đồng còn lại) cũng không có viết giấy tờ gì và khi bàn giao mặt bằng thì cũng giao không có biên nhận gì. Việc bàn giao mặt bằng và giao nhận tiền được thực hiện trong đầu năm 2017, do thời gian lâu quá nên không nhớ chính xác ngày tháng. Khi thỏa thuận, bên mua chịu tiền công chứng, thuế ra sổ đất, thuế trước bạ, còn bên bán phải chịu thuế thu nhập cá nhân, tổng chi phí các loại phí, thuế đến khi hoàn tất sổ đất là khoảng 140.000.000 đồng (trong đó có thuế thu nhập cá nhân hơn 70 triệu đồng), nhưng trước đó, khi bàn giao mặt bằng (lúc này sổ đất chưa đi cập nhật lại) thì bà H và ông V có thương lượng với ông R là do phải di dời toàn bộ tài sản xuống Tân Uyên và làm xưởng tại T nên yêu cầu ông R thanh toán tiếp số tiền 430.000.000 đồng, còn lại số tiền khoảng 70.000.000 đồng để đóng thuế thu nhập cá nhân cho bà H khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông R, còn nếu thiếu thì bà H và ông V sẽ thanh toán bù lại cho ông R, do đó, số tiền còn giữ lại 70.000.000 đồng để đóng thuế thu nhập cá nhân cho bà H nhưng thực tế tổng chi phí khi xong sổ đất là 140.000.000 đồng, ông R phải bù thêm tiền nhưng không thấy bà H và ông V trả lại số tiền chệnh lệch này. Đối với 03 bình điện 3 pha của bà H thì khi mua đất ông R không có mua lại 03 bình điện này, khi bàn giao mặt bằng vẫn còn 03 bình điện này, do thấy bà H không đến tháo dỡ đi nên ông R có đến Điện lực Dĩ An yêu cầu di dời đi, việc yêu cầu này chỉ bằng miệng, nhưng hơn 01 năm vẫn không thấy ai đến di dời, đến khoảng đầu năm 2018 thì thấy một số người đến di dời 03 bình điện 3

pha, hiện nay chỉ còn cây trụ điện bằng xi măng trên đất. Khi ông T còn làm cho bà H thì ông T có biết việc ông R đến thanh toán tiền cho bà H, vì lúc đó ông T chở tiền đến nhà của bà H, chính ông T đã hỏi ông R đi đâu và chở gì và ông R đã trả lời là đến nhà bà H thanh toán tiền đất và chỉ tiền để trên xe. Sau khi ông R nhận mặt bằng thì ông R cũng giao toàn bộ cho ông Thanh quản l, trông coi. Từ khi bàn giao mặt bằng cho đến trước thời gian năm 2023, bà M không có nhắc đến số tiền 500.000.000 đồng này, mặc dù bà H nhiều lần gọi điện thoại cho bà M để nhờ mua bán giao dịch mấy phần đất khác. Sau khi bà H nhờ ông P chở xuống nhà ông R đòi tiền nhưng không được thì bà H mới khởi kiện. Số tiền 500.000.000 đồng không phải là con số nhỏ nhưng tại sao bà H, chồng bà H và con của bà H đều là những người làm chủ công ty mà sao lại để đến 7 -8 năm sau mới đòi tiền. Do đó, lời trình bày của bà H là không có căn cứ. Ngoài ra, ông K, ông R và bà M xác định tổng giá trị đất chuyển nhượng là 18.730.000.000 đồng, đã thanh toán 18.230.000.000 đồng nhưng trong giấy xác nhận ngày 22/12/2016 ghi 18.700.000.000 đồng, đã thanh toán 18.200.000.000 đồng là không đúng, lỗi do đánh máy bị sai sót.

Người làm chứng ông Đặng Văn T trình bày:

Trong thời gian từ năm 2012 đến năm 2016, ông T làm bảo vệ cho Công ty T4 của bà H, sau đó công ty bà H chuyển về T thì kể từ đó ông T không làm cho bà H nữa, mà ở lại làm việc cho ông Châu Văn R để quản lý phòng trọ từ đầu năm 2017 cho đến nay. Ông T không có chứng kiến từ đầu đến cuối việc mua bán đất giữa bà H và ông R mà ông T chỉ thấy ông R mang bao tiền đến công ty nhà bà H để giao tiền mua đất, khi ông R đến cổng bảo vệ thì ông T có hỏi ông R mang bao gì đấy thì ông R nói là mang tiền đến mua đất bà H. Sau đó, ông T thấy ông R quản lý tài sản và đất mà bà H bàn giao cho ông R từ đầu năm 2017 và ông R có thuê ông T làm bảo vệ từ năm 2017 cho đến nay. Sau này khoảng tầm tháng 6/2023 thì bà H có điện thoại cho ông T hỏi về ông K và ông R còn nợ tiền của bà H 500.000.000 đồng nên nhờ ông T nói với ông R trả lại tiền cho bà H thì bà H sẽ trả công sức cho ông T.

Ông T không biết bà H bàn giao đất cho ông K, ông R khi nào, nhưng sau đó ông T có làm hợp đồng thuê đất với ông R, hợp đồng ghi ngày 22/01/2017, nhưng thật tế thuê vào ngày 01/01/2017, hợp đồng thuê ông T đứng tên nhưng ông T chỉ thuê đất và dãy phòng trọ để cho thuê lại, còn bà H thuê lại đất và tài sản phía trước, bà chỉ thuê được khoảng 5 -7 ngày thì trả lại không thuê nữa và dọn về T, còn ông T vẫn tiếp tục thuê đất và dãy nhà trọ cho đến nay, hàng tháng ông T có đóng tiền thuê cho ông R 20.000.000 đồng/tháng, ông T không có nhận số tiền 80.000.000 đồng từ bà H, bà H trình bày là không đúng.

Người làm chứng ông P trình bày: Giữa năm 2023, bà H có nhờ ông P dẫn xuống nhà của ông R, ông K để đòi tiền nhưng khi xuống nơi, ông R và ông K trả lời là đã trả rồi nên hai bên nói qua nói lại và bà H bỏ về. Ngoài lần đó ra thì ông P không có dẫn bà H đi lần nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H đối với bị đơn ông Châu Tấn K về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/4/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thống nhất 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: Nguyên đơn kháng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn 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:

[1.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Bị đơn ông Châu Tấn K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Khắc V có yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị M, ông Châu Văn R đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quyền sử dụng đất diện tích 2.654.3m^2 thuộc thửa số 2436 tờ bản đồ 4BA.12 và quyền sử dụng đất diện tích 688,4m^2 thuộc thửa số 2437 tờ bản đồ 4BA.12 cùng toạ lạc tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và tài sản gắn liền với đất là thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của bà Phạm Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BG 737681 (số vào sổ cấp GCN số: CH 02042) và B (số vào sổ cấp GCN CH 02042) do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp cùng ngày 05/7/2012, đăng ký thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Phạm Thị H ngày 26/8/2015.

Ngày 08/12/2016, ông Châu Tấn K và bà Phạm Thị H thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà H chuyển nhượng cho ông K toàn bộ diện tích đất và tài sản nói trên với giá là 18.730.000.000 đồng. Cùng ngày 08/12/2016, ông K đã đặt cọc cho bà H tổng số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngày 15/12/2016, bà H, ông K và bà M ký giấy thỏa thuận để ông K giữ lại 500.000.000 đồng và sẽ giao hết khi bàn giao mặt bằng. Đồng thời, bà H, ông K, bà M thống nhất thỏa thuận để vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Trần Khắc V ủy quyền toàn phần cho bà Dương Thị M toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên và cam kết để bà M chuyển nhượng lại cho ông Châu Văn R. Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/12/2016. Cùng ngày 22/12/2016, ông Châu Văn R, bà Phạm Thị H ký giấy thỏa thuận xác định giá chuyển nhượng là 18.730.000.000 đồng (ghi nhầm là 18.700.000.000 đồng), sau khi công chứng xong hợp đồng bên mua sẽ giao đủ 18.230.000.000 đồng (ghi nhầm là 18.700.000.000 đồng), số tiền còn lại là 500.000.000 đồng sẽ giao sau khi giao đất.

Ngày 02/3/2017, bà Dương Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Châu Văn R toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 2436 tờ bản đồ 4BA.12. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C1, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 09/4/2018, ông Châu Văn R được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS07201.

Ngày 22/3/2017, bà Dương Thị M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Châu Văn R toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 2437 tờ bản đồ 4BA.12. Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C2, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 25/5/2017, ông Châu Văn R được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS05934.

[2.2] Quá trình tố tụng, các đương sự thống nhất xác định không tranh chấp về hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Phạm Thị H, ông Trần Khắc V với bà Dương Thị M, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị M (nhân danh đại diện cho ông Trần Khắc V và bà Phạm Thị H) với ông Châu Văn R; xác nhận số tiền bà H đã nhận của ông R, ông K là 18.230.000.000 đồng sau khi bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà M. Số tiền thực tế ông K, ông R giao cho bà H là là 18.230.000.000 đồng, giấy thỏa thuận 22/12/2016 xác định giá chuyển nhượng là 18.700.000.000 đồng và sẽ giao 18.200.000.000 đồng là có sự nhầm lẫn. Sự thừa nhận và thống nhất của của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Đối với số tiền 500.000.000 đồng mà ông K, bà M cam kết thanh toán cho bà H theo Giấy thỏa thuận ngày 15/12/2016 và thỏa thuận thanh toán của ông Châu Văn R cho bà Phạm Thị H theo Giấy thỏa thuận ngày 22/12/2016. Ông R và ông K cho rằng đã thanh toán cho bà H 430.000.000 đồng khi giao nhận đất vào đầu năm 2017, số tiền 70.000.000 đồng là để đóng thuế thu nhập cá nhân cho bà H nhưng ông K, ông R không xuất trình được chứng cứ chứng minh về việc giao số tiền này cho bà H, bà H không thừa nhận đã nhận số tiền 500.000.000 như

ông R, ông K trình bày. Mặt khác, vào các ngày 02/3/2017 và ngày 22/3/2017 bà M mới tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R1, chưa xác định được số thuế thu nhập cá nhân thực tế phải đóng cho Nhà nước nhưng ông R cho rằng giữ lại 70.000.000 đồng để nộp thuế thu nhập cá nhân cho bà H là không phù hợp.

Do đó có căn cứ xác định ông K, ông R chưa thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho bà H. Ông Châu Tấn K và ông Châu Văn R có mối quan hệ là cha, con ruột với nhau. Ông K là người thỏa thuận đặt cọc với bà H, ông R là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H và đều có văn bản xác nhận nợ bà H số tiền 500.000.000 đồng nên phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền này cho bà H.

[2.4] Về tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu ông K, ông R phải có trách nhiệm trả lãi chậm trả cho số tiền 500.000.000 đồng tính từ tháng 1/2017 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm tạm tính là 80 tháng x lãi suất 0,833%/ tháng là 332.200.000 đồng. Xét thấy, theo Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày bà H giao đất cho ông R là ngày 22/12/2016. Bà H không khởi kiện trong thời hạn luật định nên thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đã hết nên chỉ có căn cứ buộc bị đơn phải trả số tiền gốc là 500.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, các lần nhận tiền giữa ông K, ông R với bà H do các bên không lập biên bản giao nhận nên căn cứ vào Giấy thoả thuận ngày 15/12/2016 và Giấy thoả thuận ngày 22/12/2016 thì ngày bàn giao đất và thanh toán số tiền 500.000.000 đồng còn lại là ngày 22/01/2017. Mặc dù không có biên bản giao nhận và bà H không thừa nhận đã nhận 500.000.000 đồng còn lại, nhưng bà H xác định sau khi bàn giao mặt bằng xong, bà H đã chuyển giao toàn bộ quyền sở hữu đối với 02 thửa đất cho bên mua, không còn liên quan đến hai thửa đất này, thậm chí bà H còn thuê lại mặt bằng để kinh doanh nên có căn cứ xác định ông K1, ông R đã thanh toán hết số tiền cho bà H và bác hết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đúng nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Văn R là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông Châu Tấn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho bà H tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 155, 280, 288, 429, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H đối với bị đơn ông Châu Tấn K và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn R về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc ông Châu Tấn K và ông Châu Văn R phải liên đới trả cho bà Phạm Thị H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Châu Văn R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Châu Tấn K phải chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002780 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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

Lê Sỹ Trứ

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Thanh T1 **Ngô Thị Bích Diệp** **Lê Sỹ T2**