

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 388/2024/DS-PT
Ngày 20-8-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Tông.

Các Thẩm phán: Ông Hà Chí Quốc;

Bà Phạm Ngọc Giàu.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Gọn, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2024/TLPT- DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 301/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 85/2024/QĐ-PT ngày 02-8-2024; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1973; nơi cư trú: Ô, khu phố R, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: + Anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số A, khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo uỷ quyền; văn bản uỷ quyền ngày 02-11-2023; có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt.

+ **Chị Nguyễn Thị Mỹ H1**, sinh năm 1972; nơi cư trú: **Ấp X, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; là người đại diện theo uỷ quyền; văn bản uỷ quyền ngày 18-7-2024; có mặt.

2. Bị đơn: Anh **Phạm Văn C**, sinh năm: 1977; nơi cư trú: **Ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, Luật sư, Văn phòng Luật sư **Nguyễn Thanh H2**; thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh T**; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh **Lê Minh T1**, sinh năm: 1978; nơi cư trú: **Ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

3.2. Chị **Huỳnh Thị Kim T2**, sinh năm: 1988; nơi cư trú: **Ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Chị **Phạm Thị L**, sinh năm: 1979; nơi cư trú: **Ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

4.2. Anh **Phạm Văn D**, sinh năm 1961; nơi cư trú: **Ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

4.3. Anh **Nguyễn Văn H3**, sinh năm 1960; nơi cư trú: **Tổ B, ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

5. Người kháng cáo: Chị **Nguyễn Thị Thu H** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 5 năm 2023, ngày 20-02-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị **Nguyễn Thị Thu H** và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 08-8-2020, chị **H** thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh **C** một phần đất thuộc thửa số 390, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.673,1 m²; tọa lạc tại **ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; trên đất có căn nhà hiện trạng gia đình anh **C** đang quản lý sử dụng; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT204317, vào sổ cấp GCN số CS04687 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp ngày 08-11-2019 cho anh **C**. Giá chuyển nhượng diện tích đất và nhà là 1.360.000.000 đồng và không thay đổi trong bất kỳ trường hợp nào. Chị **H** đã đặt cọc cho anh **C** số tiền 900.000.000 đồng; điều kiện là anh **C** phải bàn giao đất ngay cho chị **H** để đổ đất san lấp mặt bằng; căn nhà hiện trạng chị **H** cho gia đình anh **C** ở đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng xong; số tiền còn lại 460.000.000 đồng chị **H** sẽ trả cho **Ngân hàng Á** theo khế ước nhận nợ. Cam kết nếu bên bán không bán nữa hoặc đất có tranh chấp thì phải bồi thường gấp 05 lần số tiền cọc, bên mua không mua nữa thì mất cọc. Việc thỏa thuận mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và nhà ở để đôi bên cùng ký tên, có nhân chứng là **Phạm Thị L** và **Phạm Văn D** ký tên chứng kiến. Tuy nhiên, sau khi anh **C** nhận tiền cọc của chị **H** thì anh của anh **C** là **Phạm Văn D1** tranh chấp thửa đất số 390. Anh **C** năn nỉ chờ Tòa án giải quyết tranh chấp xong thì sẽ chuyển nhượng đất cho chị **H**, nếu tranh chấp mà anh **Cao t** thì anh **C** sẽ bồi thường hợp đồng như đã ký kết; chị **H** đồng ý nên việc chuyển nhượng giữa các bên chưa thực hiện xong trong thời gian thỏa thuận. Ngày 25-6-2021, anh **C** xin nhận thêm từ chị **H** số tiền 20.000.000 đồng để có chi phí đi lại tham gia tranh chấp.

Sau khi Tòa án giải quyết xong tranh chấp và tuyên anh **C** thắng kiện thì anh **C** không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà hiện trạng mà ngày 09-3-2023, anh **C** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thửa số 390 cho anh **Lê Minh T1** và chị **Huỳnh Thị Kim T2**. Nay chị **H** khởi kiện yêu cầu:

- Buộc anh **C** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 520, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.425,5 m²; tọa lạc tại **ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh**. Trường hợp anh **C** không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì yêu cầu anh **C** trả lại số tiền cọc 900.000.000 đồng đã nhận và 20.000.000 đồng nhận thêm. Chị **H** rút yêu cầu bồi thường số tiền gấp 04 lần số tiền cọc là 3.600.000.000 đồng.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31-7-2023 giữa anh **C** và anh **T1**, chị **T2** đối với phần đất thuộc thửa số 520, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.425,5 m² là vô hiệu.

*Bị đơn anh **Phạm Văn C** trình bày:*

Phần đất của anh có kích thước chiều ngang 40 m x chiều dài 34,44 m; anh có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị **H** diện tích đất ngang 32 m x dài 34,44 m và có nhận của chị **H** số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc; diện tích đất còn lại giáp với đất của chị **Phạm Thị L** (em ruột) ngang 8 m dài 34,44; sau đó chị **H** nói không tách thửa cho anh được mà phải bán hết cho chị **H**, sau này chị **H** sẽ tách lại cho anh trong 10 ngày, anh không đồng ý thì tách thửa không được. Sau đó chị **H** trả 8 m đất đó với giá 1m là 60.000.000 đồng thì anh đồng ý bán, để chị **H** lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về không bị phạt vì trễ hạn; nhưng chị **H** kéo dài; anh có kêu chị **H** đưa cho anh thêm một chút tiền để xây nhà và chị **H** kêu anh đổ vật tư để chị **H** thanh toán tiền nhưng chị **H** không thực hiện lời hứa nên anh không đổ vật tư. Sau đó, chị **H** còn viết giấy 500.000.000 đồng tiền cọc kêu anh và em gái ký tên vào có cả anh **H3** nhưng anh **H3** không ký tên và hỏi chị **H** đặt cọc có 100.000.000 đồng sao lại ghi 500.000.000 đồng, thậm chí đến ngày 08-8-2020 chị **H** sửa lại 900.000.000 đồng; anh xác định không có nhận các khoản tiền như chị **H** trình bày và chị **H** giải thích có hai lý do làm việc này: Chị **H** nghi ngờ giá đất lên, anh và anh của anh kiện thưa với nhau để lấy đất lại; lý do thứ hai là trường hợp anh của anh thắng kiện thì nói đặt cọc 900.000.000 đồng, chị **H** lấy tiền chia một ít cho anh.

Sau khi sự việc tranh chấp giữa anh với anh **D1** kết thúc và Ngân hàng thông báo đến hạn thanh toán; anh có gọi chị **H** tiếp tục việc mua bán đất nhưng chị **H** không nghe máy; anh đến nhà tìm chị **H** nhiều lần nhưng chị **H** né tránh. Sau đó ngày 21-11-2022 Ngân hàng gửi thông báo về việc thu hồi nợ buộc lòng anh phải chuyển nhượng đất cho anh **Lê Minh T1** với giá 1.200.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ; việc chuyển nhượng đất giữa anh với anh **T1** đã công chứng xong, hiện tại anh **T1** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bên chị **H** yêu cầu ngăn chặn và Văn phòng đăng ký cho tạm ngưng.

Theo yêu cầu của chị **H** thì anh không đồng ý. Anh đồng ý trả cho chị **H** số tiền 120.000.000 đồng và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh và chị **H** vô hiệu. Anh đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng đất với anh **T1** và chị **T2**.

*Tại đơn khởi kiện độc lập ngày 05-3-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Lê Minh T1**, chị **Huỳnh Thị Kim T2** trình bày:*

Việc anh chị nhận chuyển nhượng đất của anh **C** là hợp pháp, do đất không có tranh chấp và hợp đồng được công chứng với giá là 1.200.000.000 đồng; anh chị đã thanh toán tiền cho anh **C** xong; hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bên chị **H** có yêu cầu ngăn chặn. Nay anh chị yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và anh **C**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 117, 131, 320 và 321 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2020 giữa bà **Nguyễn Thị Thu H** với ông **Phạm Văn C** là vô hiệu.

Buộc ông **Phạm Văn C** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Thu H** số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai chục triệu đồng).

Kể từ khi bà **H** có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông **C** không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông **C** còn phải trả lãi cho bà **H** theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Lê Minh T1** và bà **Huỳnh Thị Kim T2** đối với ông **Phạm Văn C**.

Buộc ông **Phạm Văn C** có nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Lê Minh T1** và bà **Huỳnh Thị Kim T2** diện tích 1.425,5m², tọa lạc tại ấp **C**, xã **C**, huyện **G**, tỉnh **Tây Ninh**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **VP08278** cấp ngày 27/7/2023, chủ sử dụng: ông **Phạm Văn C** đứng tên (giấy cũ số **CS04687** ngày 08/11/2019). Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 166 dài 02 đoạn 34,28m và 3,1m; tây giáp thửa 144 dài 30,91m + giáp một phần

thửa 390 (cũ) dài 329m + 3,34m; nam giáp một phần thửa 390 (cũ) dài 10,36m + 29,51m; bắc giáp thửa 391 dài 40,67m.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền gấp 04 lần số tiền cọc là 3.600.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Thu H đối với ông Phạm Văn C.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 08-4-2024 chị Nguyễn Thị Thu H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, với nội dung yêu cầu anh Phạm Văn C hoàn trả số tiền 920.000.000 đồng.

Ngày 10-4-2024 Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 209/QĐ-VKS-DS, nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm buộc chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326; bản án nhận định yêu cầu khởi kiện của chị H là không có căn cứ nhưng phần quyết định không chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không đúng quy định của pháp luật; đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Giữ nguyên nội dung kháng cáo; bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đúng sự thật khách quan; bởi anh C đã nhận số tiền 900.000.000 đồng đặt cọc và sau đó là 20.000.000 đồng; hợp đồng anh C có ký tên, chị L và anh D cũng ký tên xác nhận có nhận số tiền 900.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn có 02 lần ký kết với nhau: Hợp đồng ngày 08-7-2020 chuyển nhượng 32 m, giao số tiền 500.000.000 đồng; ngày 08-8-2020 chuyển nhượng 34 m, luôn căn nhà, giao số tiền 400.000.000 đồng; tổng cộng là 900.000.000 đồng; 02 hợp đồng là chứng cứ có giá trị chứng minh; nguyên đơn xác định phần gạch trong hợp đồng ngày 08-7-2020 là của nguyên đơn thực hiện vì nó đã bao gồm nội dung của hợp đồng ngày 08-8-2020. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc anh C phải hoàn trả số tiền 920.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến, với nội dung: Bị đơn xác định có ký 03 hợp đồng với nguyên đơn, trong đó hợp đồng đầu tiên nhận số tiền 100.000.000 đồng; sau đó khi chị H yêu cầu ký hợp đồng ngày 08-7-2020, bị đơn không có nhận tiền, khi đó nguyên đơn đã lấy lại bản hợp đồng trước đó; sau cùng yêu cầu ký hợp đồng ngày 08-8-2020, bị đơn không có nhận tiền. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn trình bày giao tiền nhiều lần cho bị đơn nhưng không xác định rõ giao bao nhiêu tiền, khi nào; không có giấy tờ chứng minh; nguyên đơn trình bày cho rằng giao số tiền 500.000.000 đồng, 400.000.000 đồng nhưng bị đơn và người làm chứng đều xác định không có nhận các khoản tiền này. Mặc khác, nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng đất, biết giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng lại trình bày giao cho bị đơn số tiền đạt cọc rất lớn, tại sao không trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng sẽ đảm bảo cho giao dịch an toàn hơn, nhưng lại không thực hiện là vô lý. Hợp đồng ngày 08-8-2020 có nội dung thoả thuận: Bị đơn phải bàn giao đất, nguyên đơn trả tiền Ngân hàng nhưng các sự việc này đều không xảy ra trong thực tế; nên có thể khẳng định nguyên đơn không có giao cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng, 400.000.000 đồng như trình bày. Anh **C** chỉ đồng ý trả cho chị **H** số tiền 100.000.000 đồng và 20.000.000 đồng nhận sau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Giao tiền 02 lần là giao nhiều lần; việc nguyên đơn không trả tiền Ngân hàng là vì nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 900.000.000 đồng.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, theo hướng:

+ Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 209/QĐ-VKS-DS ngày 10-4-2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

+ Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, tuyên buộc bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 920.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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; Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279, 280; nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 920.000.000 đồng, thấy rằng:

[2.1] Khi khởi kiện nguyên đơn cung cấp tài liệu để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở đề ngày 08-8-2010” (thực tế là ngày 08-8-2020 do đánh máy nhầm), có nội dung: Liên quan đến việc chuyển nhượng đất 34 m chiều ngang x chiều dài hết đất; giá chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng; ngày 8-8-2020 đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cung cấp tài liệu “Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 08-7-2010” (thực tế là ngày 08-7-2020 do đánh máy nhầm), có nội dung: Liên quan đến việc chuyển nhượng đất 32 m chiều ngang x chiều dài 34,44 m; giá chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng; ngày 8-7-2020 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

[2.3] Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thừa nhận các bên ký kết với nhau 02 hợp đồng nêu trên và 02 hợp đồng đều do phía nguyên đơn soạn thảo và đánh máy. Nên khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần phải đánh giá tổng thể đối với 02 hợp đồng này, bởi nó có mối liên hệ liên quan lẫn nhau, xét thấy:

[2.3a] Nếu căn cứ vào nội dung chứa đựng trong 02 hợp đồng thì thể hiện: Ngày 8-7-2020 nguyên đơn đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; ngày 8-8-2020 nguyên đơn đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng.

[2.3b] Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm ngày 26-3-2024 thể hiện tại Biên bản phiên toà (từ bút lục số 194 đến bút lục số 198), thì người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: “Ông C cần chi phí để giải quyết tranh chấp với ông DI, nên bà H trả tiền cho ông C nhiều lần, ông C trực tiếp ghi vào giấy xác nhận khi nhận 900 triệu đồng và anh chị em của ông C cũng có ghi làm chứng” ; “Bà H giao tiền nhiều lần, không nhớ bao nhiêu lần, không lưu giữ lại nhưng tổng cộng là 900.000.000 đồng, hợp đồng đầu tiên giao bao nhiêu tiền thì không nhớ”

[2.3c] Trong khi đó, tại cấp phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: “Số tiền 900.000.000 đồng bà H giao cho ông C là 02 lần: Lần thứ nhất là ngày 08-7-2020 giao số tiền 500.000.000 đồng tại nhà ông C, ông Cao nhận trực tiếp và ngày 08-8-2020 giao 400.000.000 đồng tại nhà ông C, giao trực tiếp cho ông C, thành 900.000.000 đồng nên ngày 08-8-2020 ghi tổng đã giao là 900.000.000 đồng.” thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 06-6-2024 (bút lục số 240, số 241) và tại phiên toà phúc thẩm.

[2.3d] Như vậy, nguyên đơn là người giao tiền cho bị đơn nhưng lại không xác định được giao tiền mấy lần? Thời gian nào? cụ thể số tiền? lời khai trước, sau mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với tài liệu do chính mình soạn thảo và thừa nhận.

[2.4] Ngoài ra, thấy rằng: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 08-7-2010 thực tế là ngày 08-7-2020 có nội dung: “Giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số: CT 204317 do Sở T cấp ngày 08/11/2019 (giấy đang thế chấp tại ngân hàng)” là có sự mâu thuẫn về thời gian bởi thực tế căn cứ vào tài

liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Anh **C** vay tiền của Ngân hàng là ngày 15-7-2020; như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng này không có thật, không được giao kết vào ngày 08-7-2020; nên tài liệu này không thoả mãn điều kiện là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó nguyên đơn trình bày giao số tiền 500.000.000 đồng cho bị đơn vào ngày 08-7-2020 là không có thật; bị đơn cũng không thừa nhận việc này; những người có mặt làm chứng cũng xác định không thấy sự việc giao nhận tiền giữa chị **H** và anh **C**. Chính sự kiện pháp lý này dẫn đến việc nguyên đơn khai ngày 08-8-2020 đưa thêm cho bị đơn 400.000.000 đồng nên ghi số tiền nhận là 900.000.000 đồng cũng không có thật; ngoài ra, còn có nội dung không hợp lý từ việc các bên thoả thuận chuyển nhượng đất kích thước 32 m ngang với giá 40.000.000 đồng/1m ngang nhưng khi chuyển sang 34 m ngang theo nội dung trong hợp đồng ngày 08-8-2020 là tăng thêm 02 m nhưng lại cho rằng giao thêm 400.000.000 đồng; trong khi cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng đã biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng, sau đó có tranh chấp nhưng nguyên đơn cho rằng vẫn tiếp tục đưa thêm tiền đặt cọc với số tiền lớn là không đúng với lẽ thường.

[2.5] Số tiền nguyên đơn trình bày giao cho bị đơn là 900.000.000 đồng, biết được gia đình của anh **C** đang tranh chấp tài sản có liên quan đến phần đất mình nhận chuyển nhượng nhưng trong suốt quá trình Toà án sơ thẩm, Toà án phúc thẩm giải quyết tranh chấp vụ án này nguyên đơn cũng không yêu cầu được tham gia tố tụng để bảo vệ quyền lợi của mình; điều này là không hợp lý.

[3] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định việc chị **H** cho rằng đã giao tiền đặt cọc cho anh **C** 900.000.000 đồng là không có thật; nên cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật, vì thế không chấp nhận kháng cáo của chị **H**; không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Xét kháng nghị số 209/QĐ-VKS-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, thấy rằng:

[4.1] Bản án sơ thẩm có nhận định đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng phần quyết định không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đầy đủ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu không được Toà án chấp nhận là 800.000.000 đồng và 300.000 đồng phần yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng không được chấp nhận; tổng cộng phải chịu án phí 36.300.000 đồng; theo quy định tại khoản 4 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Toà án. Bản án sơ thẩm tuyên buộc chị **H** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 39.000.000 đồng là không đúng.

[4.3] Từ phân tích trên, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi Nguyễn Thị Thu H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; về phần án phí.

Căn cứ các Điều 117, 131, 320, 321 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của chi Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Phạm Văn C.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-8-2020 giữa chi Nguyễn Thị Thu H với anh Phạm Văn C là vô hiệu.

1.2. Anh Phạm Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho chi Nguyễn Thị Thu H số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Lê Minh T1 và chi Huỳnh Thị Kim T2 đối với anh Phạm Văn C về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Phạm Văn C có nghĩa vụ tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh Lê Minh T1 và chi Huỳnh Thị Kim T2; số công chứng 6742, quyền số 14/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31-7-2023 tại Văn phòng C1; đối với diện tích 1.425,5 m², thửa số 520, tờ bản đồ số 46; tọa lạc tại ấp C, xã C, huyện

G, tỉnh Tây Ninh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP08278 cấp ngày 24-7-2023 mang tên Phạm Văn C; đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa đất số 166 dài: 34,28 m + 3,10 m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 144 dài 30,91 m + giáp một phần thửa đất số 390 (cũ) dài 3,29 m + 3,34 m;
- Phía Nam giáp một phần thửa đất số 390 (cũ) dài 10,36 m + 29,51m;
- Phía Bắc giáp thửa đất số 391 dài 40,67 m.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 3.600.000.000 đồng của chị Nguyễn Thị Thu H đối với anh Phạm Văn C.

4. Về chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 19.500.000 đồng. Ghi nhận chị H đã nộp và chi phí xong.

5. Về án phí:

5.1. Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu số 0025774 ngày 15-8-2023, số 0013674 ngày 20-02-2004 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; chị H phải nộp thêm số tiền 35.700.000 (ba mươi lăm triệu bảy trăm ngàn) đồng.

5.2. Anh Phạm Văn C phải chịu 6.300.000 (sáu triệu ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Anh Lê Minh T1, chị Huỳnh Thị Kim T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh T1, chị T2 tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tại Biên lai thu số 0013745 ngày 11-3-2024.

5.4. Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; ghi nhận chị H đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại Biên lai thu số 0013831, ngày 08- 4- 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; được khấu trừ; chị H nộp xong án phí phúc thẩm.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND huyện Gò Dầu;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Trần Thanh Tông