

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 181/2024/DS-PT  
Ngày: 28-8-2024  
V/v “T/ch hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Đào Thị Huệ

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23-8 và 28-8-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 23-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2024/QĐ-PT ngày 01-8-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1963 (*vắng mặt*),

Địa chỉ: Số B H, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972; Địa chỉ D H, Phường I, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc BB12-05 B - Chung cư N, A M, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – là người đại diện theo ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03-10-2023 và Hợp đồng ủy quyền lại ngày 26-12-2023 (*có mặt*).

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị Thanh T, sinh năm 1978 (*có mặt*).

Địa chỉ: A L, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 1982; Địa chỉ 4/8 B T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – là người đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 20-12-2023 (*có mặt*).

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1972; Địa chỉ D L, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Bà Lưu Thị Mỹ L1, sinh năm 1979; Địa chỉ 35/17/4 N, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Đ – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu N.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Nhà đất tại số A (số mới là 165/24) L, phường A, thành phố V, thuộc thửa đất số 470 (mới là 268), tờ bản đồ 04 (mới là 15) là của bà Nguyễn Thị Thu N, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201011566 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 28-6-2002.

Ngày 30-8-2023, bà N và bà Vũ Thị Thanh T thỏa thuận, bà N chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà T với giá là 4.400.000.000đ. Cùng ngày, hai bên lập và ký Hợp đồng đặt cọc, đồng thời bà T đã đặt cọc ngay cho bà N 200.000.000đ.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì bà T phải thanh toán 4.200.000.000đ còn lại cho bà N trong thời gian 30 ngày kể từ ngày đặt cọc và hoàn tất thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại Phòng công chứng. Tuy nhiên ngày 19-9-2023, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên, số công chứng 3759, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Đặng Thị T1. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất và bàn giao nhà đất trên thực tế cho bà T quản lý, sử dụng, đồng thời bà T thanh toán cho bà N 3.450.000.000đ.

Đến thời hạn thanh toán cuối cùng theo hợp đồng đặt cọc là ngày 30-9-2023, nhưng bà T vẫn không thanh toán số tiền 750.000.000đ còn lại cho bà N. Nay bà N có yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho bà N là 750.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

**Bị đơn là bà Vũ Thị Thanh T và người đại diện hợp pháp trình bày:**

Nguồn gốc nhà đất tại số A (số mới là 165/24) L, phường A, thành phố V do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Do Van V (Đỗ Văn V1) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 460, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 24-4-2014 tại Phòng C1 tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Thông qua người môi giới là bà Lê Thị Kim D và bà Lưu Thị Mỹ L1, bà T và bà N thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất tại số A (số mới là 165/24) L, phường A, thành phố V với các nội dung hợp đồng, thực hiện đặt cọc, thời hạn công chứng hợp đồng và thanh toán đúng như bà N trình bày.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà **T** biết được thông tin nhà đất trên có tranh chấp nên ngày 18-9-2023 bà **T** liên hệ gặp bà **N** và đề nghị bà **N** trả lại tiền cọc, hủy Hợp đồng đặt cọc do nghi ngờ nhà đất có tranh chấp. Tuy nhiên, bà **N** thuyết phục và đồng ý giảm giá nhà đất từ 4.400.000.000đ như thỏa thuận ban đầu xuống còn 3.650.000.000đ, cam kết nhà đất không tranh chấp và bà **N** yêu cầu hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng ngay. Việc thỏa thuận này hai bên thỏa thuận miệng, không có giấy tờ ghi nhận nhưng có 02 người làm chứng tên **Nguyễn Thị Thu H** và bà **Lưu Thị Mỹ L1**.

Ngày 19-9-2023, hai bên ký và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên và bà **T** thanh toán cho bà **N** 3.450.000.000đ còn lại và bà **N** đã giao toàn bộ bản chính giấy tờ và nhà đất trên thực tế cho bà **T** quản lý, sử dụng. Bà **T** xác định bà đã thanh toán đủ 3.650.000.000đ cho bà **N** theo như hai bên thỏa thuận ngày 18-9-2023.

Sau đó bà **T** nộp hồ sơ tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** để làm thủ tục sang tên và nhận được văn bản trả lời là nhà đất đang bị ngăn chặn do nhà đất đang tranh chấp về thừa kế, thể hiện tại Phiếu chuyển đơn số 7868/PC-UBND ngày 10-10-2023; Đơn đề nghị ngăn chặn việc sang nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 27-9-2023 của ông **Đỗ Văn H1**; Thông báo bổ sung giấy tờ, chứng cứ số 5868/CNVPĐK-ĐKCG ngày 27-10-2023; Thông báo số 6391/CNVPĐK-ĐKCG của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V** về việc giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Bà **T** xác định hai bên đã hoàn tất mọi thủ tục và nghĩa vụ thanh toán đối với nhà đất nên bà **T** không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Người làm chứng:**

- Bà **Lưu Thị Mỹ L1** trình bày:

Ngày 18-9-2023, bà **T** và bà **L1** có đến nhà ông **Đỗ Văn V1** để thỏa thuận lại với ông **V1** về giá chuyển nhượng đối với nhà đất tại **số A** (số mới là 165/24) L, theo đó giá chuyển nhượng mới được thỏa thuận lại là 3.650.000.000đ, có thông qua sự đồng ý của bà **N**, đồng thời hai bên thỏa thuận tiến hành ký hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19-9-2023.

Ngày 19-9-2023, bà **N** và bà **T** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C2**, tại đây bà **T** đã thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 3.450.000.000đ (Ba tỷ, bốn trăm năm mươi triệu đồng) cho bà **N**, đồng thời bà **N** đã giao toàn bộ giấy tờ và nhà đất cho bà **T** ngay sau thời điểm hoàn tất thủ tục công chứng.

- Bà **Nguyễn Thị Thu H** trình bày: Ngày 19-9-2023, bà **H** có chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất **số A L, phường A, thành phố V** giữa bà **T** và bà **N** với giá chuyển nhượng là 3.650.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng và bàn giao giấy tờ, nhà đất cho nhau.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 23-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu N đối với bà Vũ Thị Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ngoài ra Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Kháng cáo:** Ngày 02-5-2024, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Toà án cấp sơ thẩm không xem xét các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, chỉ dựa vào lời khai của bị đơn, người làm chứng do bị đơn đưa ra, chưa được thẩm tra. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến về quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 470, tờ bản đồ 04, Phường A, thành phố V đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số G, ngày 28-6-2002 cho bà Đỗ Thị Q; ngày 24-4-2014 bà Nguyễn Thị Thu N nhận chuyển nhượng có xác nhận biến động của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V.

Về giao dịch chuyển nhượng: Ngày 30-8-2023 bà N và bà T thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với giá chuyển nhượng 4.400.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thu H và bà Lưu Thị Mỹ L1 cho rằng có việc bà N và bà T thỏa thuận điều chỉnh giá chuyển nhượng giảm xuống còn 3.650.000.000đ. Tuy nhiên bà H, bà L1 khi thì khai tận mắt chứng kiến, lúc thì khai là nghe nói lại, lúc thì trình bày chỉ nghe chốt giá và trả tiền là 3.650.000.000đ, nên lời khai của những người làm chứng không có giá trị xem xét như chứng cứ. Bà T cho rằng có sự giảm giá mua bán nhà do nhà có tranh chấp nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà thừa nhận tại thời điểm mua bán, căn nhà trên không có tranh chấp. Bà T cho rằng có sự thương lượng giảm giá với ông V1 thay mặt cho bà N, tuy nhiên ông V1 không phải là người có quyền quyết định trong việc mua bán nhà đất. Bà T cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận giảm giá và theo hợp đồng đặt cọc thì vẫn thể hiện giá bán là 4.400.000.000đ.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà **N**, sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố **V**, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N**, buộc bà **T** phải thanh toán thêm cho bà **N** số tiền 750.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nhà đất số 131/28 (số mới là 165/24) **L, phường A, thành phố V** trên thửa đất số 470 (mới là 268), tờ bản đồ 04 (mới là 15), **phường A, thành phố V** đã được nguyên đơn đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, theo xác nhận biên động sang tên ngày 30-6-2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố V** trên trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201011566, do Ủy ban nhân dân tỉnh **B** cấp ngày 28-6-2002 cho bà **Đỗ Thị Q** (*BL 76, tập 7*).

[2] Ngày 30-8-2023, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất nói trên. Theo đó nguyên đơn chuyển nhượng nhà đất cho bị đơn với giá 4.400.000.000đ. Bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 200.000.000đ. Nay nhà đất đã sang tên bị đơn, nhưng nguyên đơn tranh chấp cho rằng bị đơn mới chỉ thanh toán 3.650.000.000đ, còn lại 750.000.000đ chưa thanh toán (*BL 23, tập 3*).

[3] Bị đơn cho rằng sau khi đặt cọc xong, đi tìm hiểu thì được biết nhà đất có tranh chấp nên không muốn mua nữa và có yêu cầu nguyên đơn trả lại cọc, nguyên đơn vẫn muốn bán nên bị đơn yêu cầu phải giảm giá xuống, sau khi trao đổi thì ngày 18-8-2023 nguyên đơn đồng ý giảm giá xuống 3.650.000.000đ nhưng yêu cầu phải ký ngay hợp đồng công chứng và trả đủ 3.650.000.000đ, do vậy hôm sau ngày 19-9-2023 hai bên ký hợp đồng công chứng và bị đơn đã giao đủ 3.650.000.000đ, nguyên đơn cũng đã viết giấy biên nhận đủ 3.650.000.000đ của bị đơn; việc thỏa thuận giảm giá này có lập văn bản nhưng bị đơn không còn lưu giữ, tuy nhiên việc giảm giá là có thật với sự thống nhất của bị đơn và người bên nguyên đơn là ông **V1**, bà **C**, ngoài ra còn có 02 người môi giới là bà **Lưu Thị Mỹ L1** và bà **Nguyễn Thị Thu H** chứng kiến, nguyên đơn thì không có mặt nhưng đồng ý qua điện thoại.

[4] Thấy rằng:

[4.1] Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, về số tiền 4.200.000.000đ còn lại trong tổng số 4.400.000.000đ thì hai bên cam kết “*Hẹn trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày đặt cọc đến hết ngày 30-9-2023. Bên B sẽ trả hết số tiền còn lại cho bên A ngay sau khi ký hoàn tất thủ tục hợp đồng mua/bán căn nhà/ thửa đất trên tại phòng công chứng nhà nước*”.

[4.2] Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc quy định: “Sau khi thanh toán số tiền đợt cuối và ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng xong, hai bên tiến hành giao nhận nhà/đất và các giấy tờ liên quan, giấy tờ sang tên do bên mua và bên bán hỗ trợ nhau sang tên không liên quan đến người môi giới nhà đất”.

[4.3] Theo xác nhận của nguyên đơn, bị đơn và người môi giới là bà **Lưu Thị Mỹ L1** tại phiên tòa phúc thẩm thì hợp đồng đặt cọc này do người môi giới là bà **L1** cung cấp, là mẫu đánh máy in sẵn của người môi giới dùng chung trong các giao dịch mua bán nhà đất, nguyên đơn và bị đơn chỉ thỏa thuận về giá cả, thời hạn ký hợp đồng và giao tiền, giấy tờ pháp lý nhà đất phải đầy đủ và không bị kê biên hay tranh chấp, đồng thời điền các nội dung thỏa thuận trên vào những phần chừa trống của hợp đồng, ngoài ra không thỏa thuận nội dung nào khác. Như vậy, cả hai bên đều không quan tâm về những nội dung in sẵn của hợp đồng đặt cọc nên việc bị đơn cho rằng theo Điều 4 của hợp đồng thì chỉ sau khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và bị đơn đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất thì nguyên đơn mới giao cho bị đơn toàn bộ giấy tờ pháp lý để bị đơn đi sang tên, thực tế nguyên đơn đã giao giấy tờ pháp lý cho bị đơn đi sang tên mà không ghi rõ bị đơn còn nợ nguyên đơn 750.000.000đ, chứng tỏ nguyên đơn đã đồng ý rằng giá nhà đất đã giảm xuống còn 3.650.000.000đ và bị đơn đã thanh toán xong là không hoàn toàn thuyết phục, mang tính suy diễn. Với thực tế của hợp đồng in sẵn do người thứ ba cung cấp và thực tế thỏa thuận như trên, cần phải xem xét đánh giá toàn diện cả các chứng cứ khác của quá trình giao dịch này.

[4.4] Xét về lý do để giảm giá nhà: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn khai sau khi đặt cọc mới đi tìm hiểu, biết nhà đất của nguyên đơn trước đây năm 2014 có tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy không cần xác thực năm 2014 nhà đất có tranh chấp không vì không liên quan đến vụ án này, còn bị đơn thừa nhận ở thời điểm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán năm 2023 thì không có tranh chấp nào liên quan đến nhà đất. Như vậy, nhà đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 118 Luật nhà ở 2014, lẽ ra bị đơn không mua thì sẽ mất cọc theo đúng cam kết đặt cọc, nhưng ngược lại nguyên đơn phải chịu giảm giá nhà vì lý do nhà đất có tranh chấp từ năm 2014 là không hợp lý. Sau khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-9-2023 và còn 03 ngày nữa là hết hạn Hợp đồng đặt cọc thì có ông **Đỗ Văn H1** gửi đơn ký ngày 27-9-2023 cho Ủy ban nhân dân thành phố **V** và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **V**, đề nghị ngăn chặn việc sang nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn với lý do ông **H1** cho rằng ông **V1** có ý định bán nhà, không chịu giải quyết thừa kế. Tuy nhiên dù đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố **V** yêu cầu ông **H1** phải gửi chứng cứ về việc cơ quan có thẩm quyền thụ lý tranh chấp, nếu hết hạn mà không có thì Chi nhánh sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất, nhưng hết hạn yêu cầu ông **H1** không cung cấp nên bị đơn đã được Chi nhánh xác nhận biến động sang tên nhà đất xong vào ngày 23-11-2023 và được cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 27-11-2023. Như vậy tại thời điểm hai bên mua bán cũng như cho đến nay không xảy ra tranh chấp nào với nhà đất này.

[4.5] Theo bị đơn, việc hai bên trao đổi giảm giá nhà đất diễn ra 02 lần trước ngày ký hợp đồng công chứng và đến lần thứ hai là ngày 18-9-2023 nguyên đơn mới đồng ý giảm giá từ 4.400.000.000đ xuống 3.650.000.000đ. Tuy nhiên bị đơn khai việc thỏa thuận này là với ông **V1**, bà **C** nhưng hai người này không có giấy ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn cho rằng do khi đó ông **V1** là người đang ở trông coi nhà 131/28 (số mới là 165/24) L và nguyên đơn cũng nói ông **V1**, bà **C** có quyền sở hữu chung trong tài sản này, nguyên đơn đồng ý để bị đơn thỏa thuận với ông **V1**, bà **C**. Nay bị đơn chỉ biết ông **V1**, bà **C** ở Úc mà không có thông tin cá nhân nào về hai người này để cung cấp cho Tòa án. Thấy rằng, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện sự liên quan của ông **V1**, bà **C** đến tài sản do nguyên đơn đứng tên hợp pháp, đại diện nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn trình bày, không thừa nhận ông **V1**, bà **C** có quyền lợi liên quan đến nhà đất 131/28 (số mới là 165/24) L. Hơn nữa, ngày công chứng hợp đồng có mặt cả nguyên đơn nhưng bị đơn không yêu cầu nguyên đơn xác nhận thỏa thuận giảm giá nhà đất để loại trừ mức giá hai bên đã thống nhất trước đó tại hợp đồng đặt cọc là 4.400.000.000đ, nên bị đơn không chứng minh được việc giảm giá nhà đất.

[4.6] Nguyên đơn trình bày việc viết giấy ngày 19-9-2023 (giấy ghi 19-8-2023) xác nhận nguyên đơn nhận đủ 3.650.000.000đ là do nguyên đơn chỉ định cho bị đơn chuyển tiền vào tài khoản của 03 người khác là **Võ Tấn L2**, **Lê Thị Ngọc H2**, **Võ Khắc Đ1** mà không phải nguyên đơn trực tiếp nhận tiền mặt nên nguyên đơn mới viết xác nhận cho bị đơn là “*Hôm nay tôi nhận đủ số tiền 3.650.000.000đ. Bán căn nhà 1L...*”, chứ không phải là xác nhận đã thanh toán xong tiền mua bán nhà đất, nguyên đơn không ghi bị đơn vẫn còn nợ 750.000.000đ là vì giá cả chuyển nhượng đã thỏa thuận rõ trước đó theo Hợp đồng đặt cọc. Thấy rằng trình bày của nguyên đơn là có căn cứ vì bị đơn cũng xác nhận bị đơn đã chuyển khoản cho những người nêu trên, đồng thời với nội dung xác nhận như trên của nguyên đơn thì không đương nhiên hiểu rằng hai bên đã thanh toán xong tiền mua bán nhà đất, vì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và thanh toán khoản tiền này thì hợp đồng đặt cọc chưa hết hạn, trong đó đang tồn tại mức giá chuyển nhượng là 4.400.000.000đ, với thời hạn đến 30-9-2023 mới là hạn thanh toán cuối và giá này mới là giá thật, còn hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chỉ ghi giá 2.500.000.000đ là giá sai lệch với thực tế, không trùng khớp với giá 4.400.000.000đ cũng như giá 3.650.000.000đ. Do đó không có căn cứ cho rằng các nội dung về giá cả và thời hạn thanh toán tại hợp đồng đặt cọc này đã hết giá trị sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-9-2023 (*BL 23 tập 3; 70, 71 tập 7*).

[4.7] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà **Nguyễn Thị Thu H** là người làm chứng cho bị đơn khai là tại Phòng công chứng, bà có chứng kiến việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 3.650.000.000đ, tại phiên tòa phúc thẩm bà **H** khai tại Phòng công chứng bà có nghe thấy hai bên nói chuyện giảm giá. Bà **Lưu Thị Mỹ L1**

cũng làm chứng cho bị đơn khai bà thấy tại nhà của ông **V1** có thỏa thuận giá cả lần cuối với bị đơn là 3.650.000.000đ, có sự đồng ý của nguyên đơn qua điện thoại với ông **V1**. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà **T** khai ngày 18-9-2023 có mặt bị đơn, bà **D**, ông **V1**, bà **C** - có người làm chứng là bà **L1** - đã thỏa thuận giảm giá, mọi người cùng chứng kiến ông **V1** gọi điện cho nguyên đơn và nguyên đơn cũng đồng ý giảm giá qua điện thoại, nhưng bà **L1** lại khai hôm đó bà đến sau và bị đơn có nói cho bà nghe là nguyên đơn và ông **V1** đã đồng ý giảm giá mua bán nhà đất xuống còn 3.650.000.000đ, bà **L1** không thấy ai nói chuyện điện thoại với nguyên đơn, còn tại Phòng công chứng thì bà không trực tiếp nghe nguyên đơn và bị đơn nói về việc giảm giá nhà nhưng nguyên đơn có viết giấy xác nhận nhận số tiền 3.650.000.000đ cho bị đơn, có lúc bà **L1** khai tại Phòng công chứng bà có nghe thấy hai bên nói đồng ý giảm giá. Còn đối với người làm chứng bà **Nguyễn Thị Thu H**, tại phiên tòa phúc thẩm, bà **H** khai làm chứng cho sự thỏa thuận của các bên tại phòng công chứng ngày 19-9-2023, có lúc bà **H** khai bà **H** đến sau và khi đến thì hai bên đã công chứng xong hợp đồng rồi nên không trực tiếp nghe thấy nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận giảm giá gì cả, có lúc bà **H** lại khai không nhớ chính xác là ai nói nhưng có nghe hai bên nói chuyện qua lại với nhau thì biết là đã thỏa thuận được giá sang nhượng là 3.650.000.000đ. Như vậy, lời khai của bị đơn và những người làm chứng không nhất quán với nhau nên không được coi là chứng cứ.

[5] Do vậy, với những phân tích trên thì không đủ cơ sở loại trừ mức giá 4.400.000.000đ để công nhận mức giá 3.650.000.000đ trong việc mua bán nhà đất 131/28 **L**. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chỉ chấp nhận trả thêm cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ, nhưng nguyên đơn chỉ chấp nhận thỏa thuận với số tiền 500.000.000đ nên hòa giải không thành. Theo những căn cứ đã nêu thấy rằng cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bị đơn tiếp tục phải thanh toán 750.000.000đ là tiền mua nhà đất còn lại cho nguyên đơn.

[6] Do sửa Bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm phải tính lại cho phù hợp, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000đ, nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng** các Điều 26, 147, 148, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 352, 353, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 118 Luật nhà ở 2014; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:



Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu N; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 23-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu N đối với bà Vũ Thị Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Bà Vũ Thị Thanh T phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu N số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm, năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Thanh T phải chịu là 34.000.000đ (Ba mươi tư triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu N không phải chịu.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu N không phải chịu.

4. Trường hợp Bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-8-2024).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Đào Thị Huệ**