

Bản án số: **198/2024/DS-PT**

Ngày 27-9-2024.

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự từ HĐCN QSDĐ; Tranh chấp QSDĐ và tài sản trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Trong ngày 24 tháng 9 và ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 08 năm 2024 về “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự từ HĐCN QSDĐ; Tranh chấp QSDĐ và tài sản trên đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2024/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phan Thị Thanh H1, sinh năm: 1974; trú tại: Số H, Quốc lộ A, khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Thanh H1: Ông Lê Hồng P, sinh năm: 1968; trú tại: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm: 1977; trú tại: Khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy T: Ông Ngô Ngọc Bình D, sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: Số D, Quốc lộ A, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phùng Vân A, sinh năm: 1977.

2. Ông Lê Văn G, sinh năm: 1971.

3. Ông Lê Anh D1, sinh năm: 2003

Cùng địa chỉ cư trú: Số H, C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Vân A và ông Lê Anh D1: Ông Lê Văn G, sinh năm: 1971; trú tại: Số H, C, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt).

4. Bà Đỗ Thanh T2 – SN: 2001; Trú tại: Số H, QL14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H1 và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Hồng P thống nhất trình bày:

Khoảng thời gian từ 23/10/2019 đến đầu năm 2020, bà H1 có vay tiền của bà Nguyễn Thị Thủy T nhiều lần, cụ thể như sau:

+ Lần 1: Ngày 23/10/2020 bà H1 vay bà T 400.000.000 đồng, tiền lãi 400.000đ/ngày.

+ Lần 2: Ngày 30/10/2020 bà H1 vay bà T 100.000.000 đồng, tiền lãi 100.000đ/ngày. Hai gói vay này các bên thống nhất tính gộp thành 01 gói vay 500.000.000 đồng, mỗi tháng bà H1 chuyển khoản trả tiền lãi 15.000.000 đồng vào tài khoản số 10221579904016 TFSVN ngân hàng T5 để trả tiền mua xe trả góp cho bà T. Bà H1 đã trả được khoảng 01.

+ Lần 3: Ngày 16/12/2020 bà H1 vay bà T 530.000.000 đồng, tiền lãi 2.120.000 đồng/ngày, đã trả lãi được 08 ngày với số tiền 16.960.000 đồng.

+ Lần 4: Ngày 22/12/2020 bà H1 vay bà T 400.000.000 đồng, tiền lãi 1.600.000 đồng/ngày, đã trả lãi được 02 ngày với số tiền 3.200.000 đồng.

+ Lần 5: Ngày 24/12/2020 bà H1 vay bà T 400.000.000 đồng và chuyển số tiền vay của gói vay ngày 16 và 22/12/2020 sang thành tổng chung là 1.330.000.000 đồng, tiền lãi 3.200.000 đồng/ ngày, đã trả lãi được 08 ngày với số tiền 25.600.000 đồng.

+ Lần 6: Ngày 29/12/2020 bà H1 vay bà T 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 4.000.000 đồng/ngày nhưng chưa trả lãi được ngày nào.

Tổng số tiền lãi bà H1 đã trả cho bà T là 226.760.000 đồng.

Do bà H1 không có khả năng trả nợ cho bà T nên đến cuối tháng 01/2021 (ghi ngày 25/01/2021) bà H1 và bà T thống nhất chốt lại số nợ gốc bà H1 nợ bà T là 2.830.000.000 đồng.

Sau đó bà H1 và bà T thống nhất với nhau về việc làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (ghi tắt: thửa đất số 22) do bà H1 đứng tên chủ sở hữu

cho T để trả nợ. Bà H1 và bà T thống nhất thoả thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất số 22 là 7.418.000.000 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng*).

Do bà H1 khi đó còn nợ ngân hàng N- chi nhánh B2 2.514.730.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của thửa đất trên, để bảo đảm nghĩa vụ khoản vay. Do đó, bà T có đưa cho bà H1 với số tiền 2.514.730.000 đồng để trả nợ ngân hàng.

Như vậy:

+Thửa đất của bà H1 tại thời điểm chuyển nhượng, bà H1 và bà T thoả thuận giá trị là: 7.418.000.000 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm, mười tám triệu đồng*)

+Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ ghi giá 500.000.000 đồng (Hợp đồng số công chứng 2793, lập ngày 26/ 01/ 2021, lập tại VPCC B) mà không có việc giao nhận số tiền này.

+ Bà T đã trả cho bà H1 là khấu trừ tiền bà H1 vay nợ 2.830.000.000 đồng, trả ngân hàng 2.514.730.000 đồng, vay thêm 75.000.000 đồng. Tổng nợ: 5.419.730.000 đồng.

Vì vậy, bà T còn thiếu bà H1 số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 là 7.418.000.000 đồng – 5.419.730.000 đồng = 1.998.270.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng*).

Ngoài việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 22 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2793, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 của Văn phòng C1 thì giữa bà T và bà H1 còn thoả thuận:

+ Nếu bà H1 muốn chuộc lại (mua lại) thửa đất trong thời hạn 03 tháng thì phải cộng thêm tiền lãi 03 tháng là 850.000.000 đồng ngoài số nợ gốc 5.419.730.000 đồng như đã trình bày ở trên.

+ Nếu bà T sang tên thửa đất, bà T phải trả lại cho bà H1 số tiền: 7.418.000.000 đồng – 5.419.730.000 đồng = 1.998.270.000 đồng. (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng*) số tiền chuyển nhượng còn thiếu.

Bà H1 không có tranh chấp về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 22 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2793, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 của Văn phòng C1.

Hiện nay, bà H1 chỉ yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 1.998.270.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng*) còn thiếu của bà Hiền từ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên và lãi suất chậm trả từ thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày xét xử sơ thẩm là 548.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi tám triệu đồng*).

Ngoài ra bà H1 không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

Đối với yêu cầu độc lập của ông D1: Nguyên đơn bà H1 đồng ý giao trả diện tích đất và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước,

hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695, 2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Lê Anh D1 sau khi bà T trả lại cho bà H1 số tiền 1.998.270.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng*) bà T còn thiếu bà H1 và lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật đến ngày xét xử sơ thẩm là 548.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi tám triệu đồng*).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy T và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Ngô Ngọc Bình D thống nhất trình bày:

Bà T cho bà H1 vay nợ nhiều lần với tổng số tiền hơn 700.000.000 đồng. Sau đó bà T biết được bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng (bán) thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ và toàn bộ tài sản trên đất nên bà T có hỏi mua (nhận chuyển nhượng) của bà H1.

Sau đó bà H1 và bà T thống nhất, tự nguyện thoả thuận với nhau về việc làm hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 22. Bà H1 và bà T thống nhất giá trị chuyển nhượng là 7.418.000.000 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm, mười tám triệu đồng*).

Do bà H1 khi đó còn nợ ngân hàng N- Chi nhánh B2 2.500.000.000 đồng và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của thửa đất trên, để bảo đảm nghĩa vụ khoản vay. Bà T có đưa bà H1 với số tiền nêu trên để trả nợ ngân hàng. Sở dĩ bà H1, bà T thoả thuận với số tiền chuyển nhượng lẻ như trên là vì phải trả ngân hàng tiền lãi. Bà T và bà H1 thoả thuận cản trừ nợ của bà T hơn 700.000.000 đồng. Số tiền còn lại hơn 4.000.000.000 đồng (bà T không nhớ chính xác là bao nhiêu) bà T trả cho bà H1 tại Văn phòng C1. Bà T trả toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà H1 vào đúng ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2021. Việc bà T và bà H1 trả tiền chuyển nhượng thì không có ai làm chứng và tham gia trả tiền cùng.

Sau khi chuyển nhượng, ngày 26/4/2021 thì bà H1 có thoả thuận sẽ mua lại thửa đất trên của bà T. Bà T cũng đồng ý nên bà T và bà H1 lập văn bản viết tay với nội dung “*Tôi Nguyễn Thị Thủy T, SN: 1977, SCM 285095310, có bán cho bà Phan Thị Thanh H1 lô đất + nhà + ky ốt tổng diện tích 754,2m², tọa lạc tại KP D, T, ĐX, Bình Phước với số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), nay bà H1 cọc trước 100.000.000 đồng, tới ngày 16/5/2021 bà H1 cọc tiếp số tiền 300.000.000 đồng, sau ngày 16/5/2021 bà H1 không cọc 300.000.000 đồng thì bà T hủy hợp đồng cọc và bán cho người khác. Đến ngày 10/6/2021 bà H1 chông đủ số tiền còn lại nếu không chông đủ coi như hợp đồng không hiệu lực*”. Sau khi viết giấy cọc thì bà B H1 đưa cho bà T số tiền 100.000.000 đồng, sau đó còn cọc tiếp cho bà T 02 lần nữa (ngày tháng không nhớ rõ) với số tiền khoảng 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H1 không có tiền để mua lại nên các bên không thực hiện việc sang nhượng. Sau này bà H1 lấy lý do tranh chấp nên cố tình không giao đất và tài sản trên đất cho bà T. Về sau bà T chuyển nhượng thửa đất số 22 cùng các tài sản trên đất cho bà Phùng Thị Vân A1 với giá 5.000.000.000 đồng do giá đất thời điểm này giảm so với thời điểm trước.

Nay, bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1 do bà T đã trả toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 cùng tài sản trên đất cho bà H1.

Bà T thống nhất với yêu cầu độc lập của ông Lê Anh D1 về việc buộc nguyên đơn bà H1 trả lại diện tích đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695, 2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Anh D1

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Vân A1, ông Lê Văn G, ông Lê Anh D1 (ông D1 có yêu cầu độc lập) thống nhất trình bày;

Bà A1, ông G, ông D1 là gia đình (Bà A1, ông G là vợ chồng, ông D1 là con của ông G, bà A1). Bà A1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thủy T Tin diện tích đất và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695, 2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Giá thỏa thuận sang nhượng là 5.000.000.000đồng (*Năm tỷ đồng*). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất đã hoàn thành, bà A1 đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà A1 đã trả cho bà T toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng 5.000.000.000đồng (*Năm tỷ đồng*).

Ngày 12/4/2023, bà A1 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 22 cho ông D1. Sau đó ông D1 làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng mới đối với thửa đất trên, hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695,2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông D1 có yêu cầu độc lập: Buộc nguyên đơn bà H1 giao trả diện tích đất và các tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695,2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cho ông Lê Anh D1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1 thì bà A1, ông G, ông D1 không có ý kiến.

Theo bản tự khai ngày 05/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thanh T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước có một phần 339,9 m² và toàn bộ tài sản trên đất như hiện nay bà H1, bà T2 đang quản lý là của bố mẹ bà T2 là bà Phan Thị Thanh H1 và ông Đỗ Thanh B1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi bố mẹ bà T2 ly hôn, thoả thuận phân chia tài sản thì ông B1 giao lại toàn bộ 339,9 m² và toàn bộ tài sản trên đất cho bà H1 quản lý vào năm 2009. Đến năm 2017, bà H1 nhận chuyển nhượng 414,3 m² đất trồng cây lâu năm của bà

Phan Thị H2, tiến hành thủ tục hợp thửa thành thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Nay Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp giữa bà Phan Thị Thanh H1 với bà Nguyễn Thị Thủy T thì việc mua bán thỏa thuận giá cả giữa bà H1 và bà T bà T2 không hề biết nên không có ý kiến gì, về nghĩa vụ dân sự giữa các bên tranh chấp tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Đỗ Thanh B1 thì bà T2 là một thành viên trong hộ gia đình ông B1, bà H1, việc bà H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất trên cho bà T mà không có ý kiến của bà T2 đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T2. Bà T2 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết phần tài sản của bà T2 với tư cách là thành viên hộ gia đình theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 3,9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm g, khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 235; Điều 227, 228; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 167; 168; 169; 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 116; 117; 158; 161; 385; 500; 501; 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H1 về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thủy T có nghĩa vụ trả số tiền 1.998.270.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi ngàn đồng*) và lãi suất chậm trả 548.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi tám triệu đồng*) từ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 địa chỉ tại ấp D, xã T (nay là phường T) thành phố Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh D1.

Buộc bà Phan Thị Thanh H1, bà Đỗ Thanh T2 có nghĩa vụ giao thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695,2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở diện tích khoảng 180 m² xây dựng năm 2000, kết cấu một trệt, một lầu, một phòng khách, 3 phòng ngủ, một khu vực bếp, một phòng vệ sinh, tường xây gạch 10 + 20 cm tô trát hai mặt quét vôi nền lát gạch men, các cửa chính cửa sổ khung sắt kính; 01 nhà tiền chế diện tích khoảng 40,3 m², xây dựng năm 2016, kết cấu cột bằng bê tông cột sắt khung kèo gỗ bằng sắt và mái đã bị tháo dỡ; 01 khu vực mái che diện tích khoảng 102 m² xây dựng năm 2016, kết cấu cột bằng sắt, xà cò

sắt hộp, lợp tôn cách nhiệt; T3 xây diện tích khoảng 88,2 m² kết cấu phía dưới tường xây gạch cao khoảng 0,5 m, phía trên khung lưới b40 chiều cao khoảng 1,6m; Đẻ bồn nước và 01 bồn nước inox 1.000 lít; 01 giếng đào cho ông Lê Anh D1 quản lý và sử dụng.

Buộc bà Phan Thị Thanh H1, bà Đỗ Thanh T2 phải di dời 01 cây vú sữa trên đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 01/7/2024, nguyên đơn Phan Thị Thanh H1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn: Rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, đồng ý với phần quyết định của bản án sơ thẩm về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn: đồng ý việc rút đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Lê Anh D1.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận việc rút đơn khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, hủy một phần Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị Thanh H1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của nguyên đơn theo thủ tục phúc thẩm nên thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

2. Nội dung tranh chấp:

Bà H1 và bà T tự nguyện thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23, diện tích 764,2m², tọa lạc tại ấp D, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2793, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 của Văn phòng C1 và toàn bộ tài sản trên đất với giá chuyển nhượng 7.418.000.000 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng*).

Phía nguyên đơn cho rằng số tiền 7.418.000.000 đồng (*Bảy tỷ, bốn trăm mười tám triệu đồng*) chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T trả được tổng số tiền 5.419.730.000 đồng, (số tiền bà T trả cho bà H1 gồm: căn trừ số tiền bà H1 vay nợ bà T là 2.830.000 đồng, bà T trả ngân hàng thay cho khoản vay của bà H1 2.514.730.000 đồng, bà H1 vay thêm bà T 75.000.000 đồng). Vì vậy, bà T còn thiếu bà H1 số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 22 là 7.418.000.000 đồng – 5.419.730.000 đồng = 1.998.270.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng*), nay bà H1 đề nghị Toà án buộc bà T có nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu và lãi suất chậm trả đến ngày xét xử là 548.000.000 đồng (*Năm trăm bốn mươi tám triệu đồng*).

Phía bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000 đồng để trả khoản vay tại Ngân hàng, căn trừ 700.000.000 đồng số tiền phía nguyên đơn mượn của bị đơn và hơn 4 tỷ đồng giao tiền mặt tại Văn phòng công chứng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bị đơn không còn nợ tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 22 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2793, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 của Văn phòng C1.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn Phan Thị Thanh H1, thấy rằng:

Phía bị đơn cho rằng đã đưa cho nguyên đơn số tiền 2.500.000.000đ để trả khoản vay tại Ngân hàng và hơn 4 tỷ đồng giao tiền mặt tại Văn phòng công chứng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong nhưng không có các tài liệu chứng cứ chứng minh, không có người làm chứng. Phía nguyên đơn cho rằng từ khoảng thời gian từ 23/10/2019 đến đầu năm 2020, bà H1 có vay tiền của bà Nguyễn Thị Thủy T nhiều lần, tổng số tiền lãi bà H1 đã trả cho bà T là 226.760.000đ. Tổng số tiền nợ gốc bà H1 đã mượn của bà T là 2.830.000.000đ. Tuy nhiên bà T chỉ thừa nhận cho bà H1 vay 700.000.000đ và số tiền này được khấu trừ trong hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất

số 22. Các tài liệu, chứng cứ bà H1 cung cấp là giấy mượn tiền đều do bà H1 viết và ký, không có chữ ký của bà T.

Xét thấy, ngày 26/01/2021 tại Văn phòng C1 bà H1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2793 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2021 và toàn bộ tài sản trên đất cho bà T và đồng thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 cũng thừa nhận việc ký hợp đồng, giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là hoàn toàn tự nguyện và đưa sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng. Vào ngày 01/02/2021 bà T đã xin làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2793, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 24/6/2021, bà T chuyển nhượng thửa đất cùng tài sản trên đất cho bà Phùng Vân A1, bà H1 ở trên đất biết việc chuyển nhượng trên vẫn không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/01/2021, bà H1 và bà T nhiều lần trao đổi với nhau về việc bà H1 muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 22. Cụ thể: Lần 1 hai bên thống nhất nội dung bà H1 mua lại diện tích đất 745m² với giá 7.418.000.000đ trong thời gian 3 tháng (90 ngày) và hết thời gian trên nêu bà H1 không mua thì bà T bán cho người khác. Hai bên đã lập văn bản có chữ ký nhưng văn bản không ghi ngày.

Lần 2 lập văn bản ghi ngày 25 không ghi tháng, năm 2021, các bên thỏa thuận nội dung giống lần 1 chỉ thay đổi thời gian cho bà H1 2 tháng (60 ngày).

Lần 3 vào ngày 26/4/2021, hai bên lập giấy cọc mua nhà đất với nội dung: Bà T bán cho bà H1 diện tích đất 745m² +nhà+kiot với giá 8 tỷ đồng; bà H1 đặt cọc trước 100.000.000đ; ngày 16/5/2021 bà H1 phải cọc tiếp 300.000.000đ, sau ngày này bà H1 không cọc tiếp coi như thỏa thuận bị hủy; ngày 10/6/2021 nếu bà H1 có đủ số tiền còn lại thì hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Các văn bản thỏa thuận này các đương sự đều thừa nhận nội dung, chữ ký của các bên. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận ngày 26/4/2021 đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000đ và chuyển khoản 120.000.000đ tổng cộng là 220.000.000đ như hợp đồng thỏa thuận. Cả hai bà đều thống nhất số tiền bà H1 đã giao cọc cho bà T.

Xét thấy, trong các văn bản thỏa thuận đều thể hiện giá trị của thửa đất 22, thời hạn thanh toán, ấn định thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có văn bản nào thể hiện việc bà T còn nợ tiền của bà H1 theo hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 22 ngày 26/01/2021 và số tiền sẽ được khấu trừ khi ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất. Bà H1 cho rằng bà T chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng nên chưa bàn giao nhà, đất vì vậy mẹ, con bà vẫn đang sinh sống trên diện tích này. Theo bà T, ông G trình bày thì giữa bà T và

bà H1 có mối quan hệ thân thiết, thời điểm chuyển nhượng thì dịch C đang diễn ra, bà H1 chưa có chỗ ở vì tình cảm lâu nay nên bà cho bà H1 ở nhờ. Tại thời điểm gia đình bà Phùng Vân A1 nhận chuyển nhượng đất cũng đã đến thừa đất để xem xét thực địa và bà H1 cũng thừa nhận bản thân đang ở nhờ. Việc bà H1 cho rằng tuy bà T chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng nhưng bà T nói bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đưa là không phù hợp với thực tế khách quan. Như vậy, đủ căn cứ khẳng định bà T đã trả đủ số tiền sang nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà H1.

Trong giấy cọc bà H1 và bà T thỏa thuận nếu đến ngày 10/6/2021 bà H1 không sang nhượng lại thì coi như hủy hợp đồng và không đề cập đến vấn đề xử lý tiền cọc mà bà H1 đã giao cho bà, hơn nữa theo đơn khởi kiện bà H1 không có yêu cầu về việc giải quyết số tiền trên cho nên hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 27/9/2024 bà Phạm Thị Thanh H1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Thủy T về việc khởi kiện “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*” đối với bà Nguyễn Thị Thủy T. Bà H1 đồng ý với phần quyết định của của Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Lê Anh D1 và bà H3 có đơn xin rút đơn kháng cáo. Tại phiên tòa bà T là bị đơn đồng ý với việc rút đơn kháng cáo và rút đơn khởi kiện của bà H1.

Đại diện cho ông D1 là ông Lê Văn G giữ nguyên yêu cầu độc lập của ông Lê Anh D1. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm ông G trình bày thêm: Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật bà H1 tự nguyện bàn giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho ông D1 không qua thủ tục yêu cầu thi hành án, thì ông G tự nguyện hỗ trợ cho bà H1 số tiền 100.000.000đ. Nếu bà H1 không tự nguyện giao tài sản thì ông G không hỗ trợ số tiền trên

Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử và Kiểm sát viên đã giải thích cho bà H1 biết hậu quả của việc rút đơn kiện và rút kháng cáo bà H1 vẫn đồng ý với việc rút đơn kiện và rút kháng cáo. Xét thấy việc rút đơn khởi kiện và kháng cáo của bà H1 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và không trái với đạo đức xã hội. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này. Đối với số tiền 100 triệu đồng ông G tự nguyện hỗ trợ cho bà H1. Sau khi bà H1 dời đi, để trả lại nhà và đất cho ông G. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông G cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

Do bà H1 đã rút đơn khởi kiện và rút kháng cáo đối với phần khởi kiện bà T do đó cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết phúc thẩm

phần này. Đối với phần yêu cầu độc lập của ông Lê Anh D1, bà H1 đồng ý với án sơ thẩm cần giữ nguyên như cấp sơ thẩm cho phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy một phần Bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Thị Thanh H1 đối với bà Nguyễn Thị Thủy T về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Anh D1.

Căn cứ khoản 3,9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điểm g, khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 235; Điều 227, 228; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 167; 168; 169; 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 116; 117; 158; 161; 385; 500; 501; 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh D1.

Buộc bà Phan Thị Thanh H1, bà Đỗ Thanh T2 có nghĩa vụ giao thửa đất số 22, tờ bản đồ số 23 hiện nay là thửa đất số 442 tờ bản đồ số 23, diện tích 695,2m², tọa lạc tại khu phố D, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất gồm: 01 nhà ở diện tích khoảng 180 m² xây dựng năm 2000, kết cấu một trệt, một lầu, một phòng khách, 3 phòng

ngủ, một khu vực bếp, một phòng vệ sinh, tường xây gạch 10 + 20 cm tô trát hai mặt quét vôi nền lát gạch men, các cửa chính cửa sổ khung sắt kính; 01 nhà tiền chế diện tích khoảng 40,3 m², xây dựng năm 2016, kết cấu cột bằng bê tông cột sắt khung kèo gỗ bằng sắt và mái đã bị tháo dỡ; 01 khu vực mái che diện tích khoảng 102 m² xây dựng năm 2016, kết cấu cột bằng sắt, xà cò sắt hộp, lợp tôn cách nhiệt; tường xây diện tích khoảng 88,2 m² kết cấu phía dưới tường xây gạch cao khoảng 0,5 m, phía trên khung lưới b40 chiều cao khoảng 1,6m; bể bồn nước và 01 bồn nước inox 1.000 lít; 01 giếng đào cho ông Lê Anh D1 quản lý và sử dụng.

Buộc bà Phan Thị Thanh H1, bà Đỗ Thanh T2 phải di dời 01 cây vú sữa trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn G như sau: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bà H1 tự nguyện giao đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Lê Anh D1 mà không phải qua thủ tục yêu cầu thi hành án thì ông G hỗ trợ cho bà H1 số tiền 100.000.000đ. Nếu bà H1 không tự nguyện giao tài sản thì ông G không hỗ trợ số tiền trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị Thành H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm của yêu cầu độc lập và án phí yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 82.925.400 đồng (*tám mươi hai triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm đồng*) được khấu trừ vào số tiền 40.479.000 đồng (*Bốn mươi triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0005303 ngày 15/11/2023 của Chi cục thi hành án thành phố Đ. Nguyên đơn bà Phan Thị Thành H1 còn phải nộp 42.746.400 đồng (*Bốn mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng*)

Hoàn trả cho ông Lê Anh D1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001082 ngày 06 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án thành phố Đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh H1 phải chịu 150.000 đồng, hoàn trả số tiền 150.000 đồng cho bà H1 sau khi khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0001386 ngày 10/7/2024 của Chi cục thi hành án thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân TP Đ;
- Chi cục Thi hành án Dân sự TP Đ;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

Bùi Văn Bình