

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 582/2024/DS-PT
Ngày 19/11/2024
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 Nguyễn Trung Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 476/2024/TLPT-DS về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 459/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thiên B, sinh năm 1976; địa chỉ: D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Đỗ Bá T, sinh năm 1994; địa chỉ: xóm N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2023); bà H có mặt, ông T vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Khuu H1, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1966; có mặt.
2. Ông Khuru Nhật C, sinh năm 1987; có mặt.
3. Ông Khuru Kim C1, sinh năm 1992; có mặt.
4. Bà Khuru Hoài Y, sinh năm 2001; có mặt.

Cùng địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Trần Thanh P, sinh năm 1971; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 6. Bà Nguyễn Thị Khánh V, sinh năm 1975; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 7. Bà Trần Khánh Đ, sinh năm 2002; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 8. Bà Trần Khánh D1, sinh năm 2003; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
 9. Bà Trần Khánh N, sinh ngày 30/01/2006; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
- Cùng địa chỉ: số A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.
- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Khuru Hữu .
 - *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/11/2023, quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào đầu năm 2023, do kinh tế của bị đơn gặp khó khăn, bị đơn có nhu cầu muốn chuyển nhượng đất để trả nợ nhưng không có người mua nên bị đơn mới hỏi nguyên đơn mua. Do là chỗ bạn bè, biết bị đơn gặp khó khăn nên nguyên đơn đồng ý mua. Sau khi thỏa thuận, ngày 11/5/2023, nguyên đơn cùng với hộ ông Khuru Hữu ký kết hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để thực hiện việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 300m², thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số C1 tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T (nay là khu phố H, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 180190, sổ vào sổ cấp GCN: 02091QSĐĐ/TG do UBND huyện (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ Khuru Hữu ngày 09/7/2003 và căn nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T (nay là thành phố T) cấp ngày 30/12/2003.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 1.604.9m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BH 816650, sổ vào sổ cấp GCN: CH01382/TG do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp ngày 28/12/2011, gồm 05 thửa đất:

- Thửa đất số 254, tờ bản đồ 161 C1, diện tích 732m².
- Thửa đất số 545, tờ bản đồ 161 C1, diện tích 86,7m²
- Thửa đất số 548, tờ bản đồ 161 C1, diện tích 449m²
- Thửa đất số 549, tờ bản đồ 161 C1, diện tích 28,2m²
- Thửa đất số 543, tờ bản đồ 161 C1, diện tích 309m²

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên là 9.500.000.000 đồng (Chín tỷ năm trăm triệu đồng). Do tại thời điểm thỏa thuận, toàn bộ tài sản chuyển nhượng đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Khuru H1 tại Ngân hàng TMCP C3 (V1) – Chi nhánh B2 nên hai bên không thỏa thuận cụ thể về thời hạn thanh toán nhưng mặc định sẽ thực hiện ngay khi có kết quả tương đương với từng lần giao tiền, cụ thể:

“Lần 1: Ngay sau ký hợp đồng bên bán và đại diện bên mua lên ngân hàng nộp đủ tiền thanh toán cho ngân hàng và bên mua đăng ký xóa thế chấp giao toàn bộ giấy tờ cho bên mua số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng)

Lần 2: Sau khi bên bán làm các thủ tục chia thừa kế cho 03 đứa con và tách ra 4 quyền sử dụng đất ra công chứng cho bên mua. Bên mua nộp vào văn phòng đăng ký đất và có biên nhận xong bên mua sẽ thanh toán tiếp 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng)

Lần 3: Sau khi bên mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên mua, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại”.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, để thực hiện giúp bị đơn trả nợ, trang trải cuộc sống cũng như để hoàn tất việc tất toán ngân hàng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn nhiều lần với tổng số tiền **4.090.062.000 đồng**. Đến ngày 26/9/2023, nguyên đơn hoàn thành việc tất toán khoản vay của bị đơn tại ngân hàng.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn liên hệ với bị đơn để thực hiện các thủ tục theo như thỏa thuận tiếp theo tại “Lần 2” nhưng bị đơn né tránh, sau đó báo với nguyên đơn là không thực hiện được thủ tục tách thửa. Do đã trao đổi qua lại bằng tin nhắn với bị đơn nhiều, nguyên đơn nhận thấy bị đơn cố tình tìm lý do để thay đổi thỏa thuận nên nguyên đơn đã đồng ý không cần làm thủ tục tách thửa mà ký thẳng qua cho nguyên đơn. Đến ngày 07/11/2023, sau khi nguyên đơn hoàn tất thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản cho bị đơn, nguyên đơn báo với bị đơn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn từ chối không chịu thực hiện mà yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán ít nhất 80% giá trị hợp đồng.

Do bị đơn vi phạm thỏa thuận, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/5/2023 ký giữa ông Trần Thiên B và hộ ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

- Buộc ông Khuru H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 4.090.062.000 đồng và bồi thường gấp 2 lần số tiền đã nhận là 4.090.062.000 đồng x 2 = 8.180.124.000 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu ông Khuru H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D phải trả là 12.270.186.000 đồng.

- Sau khi nhận đủ số tiền nêu trên, ông Trần Thiên B sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X180190, số vào sổ cấp GCN 02091QSDĐ/TG do UBND huyện T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Khuru Hữu N1 09/7/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T cấp ngày 30/12/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH816650, số vào sổ cấp GCN CH01382/TG do UBND thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Khuru Hữu N1 28/12/2011.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá ngày 03/01/2024. Đối với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất TL_18-2024 ngày 08/3/2024 thì nguyên đơn thống nhất.

- *Quá trình tố tụng và lời khai tại phiên tòa, bị đơn ông Khuru H1 trình bày:*

Hộ của bị đơn gồm bị đơn và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc D cùng các con là Khuru N, Khuru Kim C1 và Khuru Hoài Y là người được cấp quyền sử dụng đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 242 tờ bản đồ số C1, diện tích 300m² tọa lạc tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 254, 545, 548, 549, 543 tờ bản đồ số 161 C1, diện tích 1.604.9m² tọa lạc tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất có nguồn gốc do cha mẹ bị đơn cho lại. Quá trình quản lý, sử dụng, gia đình bị đơn có xây dựng nhà ở và nhà xưởng để phục vụ sinh hoạt và sản xuất kinh doanh.

Vào tháng 02/2023, nguyên đơn có cho bị đơn mượn số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó nhiều tháng, bị đơn không có tiền trả cho nguyên đơn, mặt khác cũng do kinh tế đang lâm vào hoàn cảnh khó khăn nên muốn bán tài sản để trang trải cuộc sống và nợ nần. Do thời điểm đó tài sản của bị đơn không có người mua nên nguyên đơn đã động lòng và muốn mua lại tài sản của bị đơn với giá 9.500.000.000 đồng (không bao gồm thửa 543). Ngày 11/5/2023, nguyên đơn tự lập hợp đồng và yêu cầu gia đình bị đơn đến nhà nguyên đơn để ký. Trong hợp đồng có ghi như sau:

Lần 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, bên bán và đại diện bên mua đến ngân hàng nộp đủ tiền thanh toán cho ngân hàng, và bên mua đăng ký xóa thế chấp giao toàn bộ giấy tờ cho bên mua với số tiền 3.500.000.000 đồng.

Lần 2: Sau khi bên bán làm các thủ tục chia thừa kế cho 3 đứa con và tách ra 04 QSDĐ ra công chứng cho bên mua. Bên mua nộp vào văn phòng đăng ký đất và có biên nhận xong thì bên mua sẽ thanh toán tiếp 3.000.000.000 đồng.

Lần 3: Sau khi bên mua được cấp QSDĐ mang tên bên mua thì bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận mà đến ngày 13/5/2023 mới đưa cho bị đơn 200.000.000 đồng tiền mặt. Đến ngày 15/5/2023 mới tiếp tục thanh toán một phần số nợ của bị đơn tại ngân hàng với số tiền 890.062.000 đồng. Như vậy, sau khi ký hợp đồng, bị đơn chỉ nhận của nguyên đơn số tiền 1.190.062.000 đồng chứ không phải số tiền 3.500.000.000 đồng như thỏa thuận. Số tiền còn lại của bị đơn ở ngân hàng là 2.900.000.000 đồng đến ngày 26/9/2023 nguyên đơn mới tất toán cho ngân hàng. Tính đến ngày 26/9/2023, bị đơn chỉ mới nhận từ nguyên đơn tổng số tiền 4.090.062.000 đồng.

Sau khi lấy sổ đất về, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không đồng ý vì: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng cho 4 người gồm Dương Cẩm P1, Trần Kỳ S và Trần Bảo N2 (02 thừa) và sau khi ký xong các hợp đồng này thì nguyên đơn sẽ thanh toán tiền theo tiến độ. Do bị đơn là người nhận tiền của nguyên đơn nhưng nguyên đơn lại yêu cầu chuyển nhượng qua cho người khác, bên cạnh đó nguyên đơn không chịu thanh toán số tiền còn lại mà muốn thanh toán theo tiến độ nên bị đơn không đồng ý vì bị đơn sợ ra sổ xong ông B không trả đủ tiền cho bị đơn một lần mà không trả hoặc trả rải rác thì bị đơn không thể lo được công việc của mình. Do đó, nếu nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn đồng ý và chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 4.090.062.000 đồng, bị đơn không đồng ý bồi thường vì bị đơn không có lỗi. Trường hợp nếu nguyên đơn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố và thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá ngày 03/01/2024. Đối với bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất TL_18-2024 ngày 08/3/2024 thì bị đơn thống nhất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1 và bà Khuru Hoài Y do ông Khuru H1 trình bày:* Bà Nguyễn Thị Ngọc D là vợ của ông Khuru H1; ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1 và bà Khuru Hoài Y là các con ruột của ông Khuru H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D. Trước đây, do ông Khuru H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D có vay vốn tại ngân hàng để phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, sau khi vay vốn thì công việc kinh doanh

không thuận lợi, khó khăn trong việc xoay tiền để trả nợ cho Ngân hàng nên chúng tôi đã đồng ý cùng ông Khuru Hữu K hợp đồng mua bán đất và tài sản trên đất cho ông Trần Thiên B vào ngày 11/5/2023 với giá chuyển nhượng 9,500,000,000 đồng (không bao gồm thửa 543). Hợp đồng mua bán đất nêu trên do ông Trần Thiên B tự lập và yêu cầu chúng tôi cùng ông Khuru Hữu K tại nhà của ông B. Những tiến trình của quá trình ký kết hợp đồng, chúng tôi thống nhất hoàn toàn với trình bày của ông Khuru Hữu T1 quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án. Chúng tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án và thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định và định giá ngày 03/01/2024 và Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất TL_18-2024 ngày 08/3/2024.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị Khánh V, bà Trần Khánh Đ, bà Trần Khánh D1 và bà Trần Khánh N trình bày:* Tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên thửa đất 543, tờ bản đồ số tờ bản đồ số 161 C1. Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống trên đất này là do vào năm 2016, bà V có thỏa thuận với ông Khuru H1 để mua lại thửa đất nêu trên và đã giao tiền nhiều lần với tổng số tiền 300.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này có lập giấy biên nhận tay và lần cuối giao tiền vào năm 2017. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến, không yêu cầu độc lập và yêu cầu giải quyết vắng mặt trong vụ án.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Trần Ngọc C2 trình bày:* Bà C2 là nhân viên kế toán trong công ty của ông Trần Thiên B. Vào ngày 26/9/2023, theo đề nghị của ông B, bà C2 có đi cùng ông Khuru H1 để đến Ngân hàng TMCP C3 – Chi nhánh B2 để tắt toán khoản vay của ông Khuru Hữu . Bà C2 có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền gốc là 2.900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh của toàn bộ khoản vay theo Ngân hàng cung cấp. Sau khi hoàn tất thủ tục tắt toán khoản vay, bà C2 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên để đi làm thủ tục xóa thế chấp và xác nhận tình trạng bất động sản đối với các thửa đất số 242, 254, 543, 545, 548, 549; tờ bản đồ số C1 tại khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi hoàn tất thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản, bà C2 đã bàn giao lại cho ông B giữ toàn bộ hồ sơ và bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Đồng thời bà C2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng ông Ngô Phương B1 trình bày:* Ông B1 là bạn quen biết với ông Trần Thiên B, thường làm các dịch vụ về thủ tục giấy tờ nhà đất. Ông B1 có biết việc ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D. Sau khi ông B trả tiền vay cho vợ chồng ông H1, bà D tại ngân hàng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B có nhờ ông B1 hoàn tất các thủ tục và liên hệ Văn phòng công chứng để soạn hợp

đồng cho các bên kí kết. Trong khoảng thời gian từ cuối tháng 9/2023 đến tháng 11/2023, ông B1 đã nhiều lần liên hệ ông H1 để tới Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thu D2 để kí hợp đồng chuyển nhượng với ông B nhưng ông H1 thường xuyên từ chối với nhiều lý do.

Thời gian đầu, ông B và ông H1 thỏa thuận sẽ tách thửa trước khi chuyển nhượng nhưng do ông H1 không làm thủ tục tách thửa. Ông B đề nghị soạn hợp đồng để cho ông B, vợ và các con của ông B mỗi người đứng tên trên 01 hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H1 không đồng ý và không chịu đến Văn phòng công chứng. Theo yêu cầu của ông B, ông B1 đã thay đổi hợp đồng sang một mình ông B đứng tên và liên hệ ông H1 để chờ ông H1 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng nhưng ông H1 vẫn không chịu. Lúc này ông H1 lại đề nghị ông B phải thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại tại Văn phòng công chứng thì ông H1 mới kí hợp đồng. Do ông B1 biết hai bên thỏa thuận sau khi bên mua được cấp giấy chứng nhận mang tên bên mua thì bên mua mới thanh toán hết số tiền còn lại nên ông B1 có giải thích cho ông H1 nhưng ông H1 vẫn không đồng ý tới Văn phòng công chứng ký hợp đồng. Do ông B và ông H1 vẫn không thể đi đến thỏa thuận cuối cùng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nên ông B1 đã bàn giao toàn bộ hồ sơ cho ông B và kết thúc công việc của mình. Ông B1 yêu cầu giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiên B đối với bị đơn ông Khuru H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Hủy Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/5/2023 ký giữa ông Trần Thiên B và hộ ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

1.2. Buộc bị đơn ông Khuru H1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho nguyên đơn ông Trần Thiên B tổng số tiền 8.180.124.000 đồng (trong đó 4.090.062.000 đồng đã nhận và 4.090.062.000 đồng tiền phạt, bồi thường do vi phạm hợp đồng).

1.3. Sau khi nhận đủ số tiền nói trên, ông Trần Thiên B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X180190, số vào sổ cấp GCN 02091QSDD/TG do UBND huyện T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Khuru Hữu N1 09/7/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T (nay là thành phố) cấp ngày 30/12/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH816650, số vào sổ cấp GCN CH01382/TG do UBND thị xã T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho

ông Khuru Hữu N1 28/12/2011.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn ông Khuru H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi thường số tiền 4.090.062.000 đồng; chấp nhận trả lại số tiền đã nhận là 4.090.062.000 đồng và tiền lãi phát sinh; ngày 22/7/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKN-VKS-DS, nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định lại quan hệ tranh chấp và buộc ông H1, bà D trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.090.062.000 đồng.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu H, bị đơn ông Khuru H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Hủy Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/5/2023 ký giữa ông Trần Thiên B và hộ ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

2. Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Thiên B tổng số tiền 8.180.124.000 đồng.

3. Sau khi nhận đủ số tiền nói trên, ông Trần Thiên B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X180190, số vào sổ cấp GCN 02091QSDD/TG do UBND huyện T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Khuru Hữu N1 09/7/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T (nay là thành phố) cấp ngày 30/12/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH816650, số vào sổ cấp GCN CH01382/TG do UBND thị xã T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Khuru Hữu N1 28/12/2011.

4. Về chi phí tố tụng, án phí: Ông Khuru H1, bà bà Nguyễn Thị Ngọc D liên đới chịu 50% chi phí tố tụng, án phí theo bản án sơ thẩm; ông Trần Thiên B chịu 50% chi phí tố tụng, án phí theo bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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

Về nội dung: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKN-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đại diện Viện Kiểm sát tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời, đại diện Viện Kiểm sát rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKN-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị Khánh V, bà Trần Khánh Đ, bà Trần Khánh D1, bà Trần Khánh N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Thu H, bị đơn ông Khuru H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[3.1] Hủy Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/5/2023 ký giữa ông Trần Thiên B và hộ ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

[3.2] Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Thiên B tổng số tiền 8.180.124.000 đồng.

[3.3] Sau khi nhận đủ số tiền nói trên, ông Trần Thiên B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X180190, số vào sổ cấp GCN 02091QSĐĐ/TG do UBND huyện T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Khuru Hữu N1 09/7/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T (nay là thành phố) cấp ngày 30/12/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH816650, số vào sổ cấp GCN CH01382/TG do UBND thị xã T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Khuru Hữu N1 28/12/2011.

[3.4] Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D liên đới chịu 50% chi phí tố tụng, án phí theo bản án sơ thẩm; ông Trần

Thiên B chịu 50% chi phí tố tụng, án phí theo bản án sơ thẩm.

[4] Xét thấy, tại cấp phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đã rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKN-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương nên Tòa án căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị nêu trên.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Khuru Hữu P2 chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 289, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKN-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Khuru H1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Trần Thiên B, bị đơn ông Khuru H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 như sau:

2.1.1. Hủy Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 11/5/2023 ký giữa ông Trần Thiên B và hộ ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

2.1.2. Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D, ông Khuru Nhật C, ông Khuru Kim C1, bà Khuru Hoàng Y1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Thiên B tổng số tiền 8.180.124.000 đồng (tám tỷ một trăm tám mươi triệu một trăm hai

mười bốn nghìn đồng).

2.1.3. Sau khi nhận đủ số tiền nói trên, ông Trần Thiên B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X180190, số vào sổ cấp GCN 02091QSDD/TG do UBND huyện T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Khuru Hữu N1 09/7/2003 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu số 08035/CNSH.UB do UBND huyện T (nay là thành phố) cấp ngày 30/12/2003; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH816650, số vào sổ cấp GCN CH01382/TG do UBND thị xã T (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho ông Khuru Hữu N1 28/12/2011.

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

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải liên đới chịu 4.535.731 đồng; ông Trần Thiên B phải chịu 4.535.731 đồng. Ông Trần Thiên B đã nộp xong. Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải liên đới trả lại cho ông Trần Thiên B số tiền 4.535.731 đồng (bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm ba mươi một đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thiên B phải chịu số tiền 58.090.062 đồng, được khấu trừ vào số tiền 58.390.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000939 ngày 05/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Trần Thiên B số tiền 299.938 đồng (hai trăm chín mươi chín nghìn chín trăm ba mươi tám đồng).

Ông Khuru H1, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải liên đới chịu 58.090.062 đồng (năm mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn không trăm sáu mươi hai đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Khuru Hữu P2 chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông H1 đã nộp theo Biên lai số 0002515 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Tài

Trần Thị Thắm

Nguyễn Trung Dũng