

Bản án số: 101/2025/DS-PT

Ngày 25-02-2025

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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng  
Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 751/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo ết"Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ C, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024), có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ C, khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Hồng A, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: 141 Nguyễn Thị N, Khu dân cư V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 27/4/2024), có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Thành T1, là Luật sư Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên lạc: 141-143 Nguyễn Thị N, Khu dân cư V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C2; địa chỉ: khu phố L, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1976; địa chỉ: xóm C, thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Người kháng cáo:* bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2024, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 13/6/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đào Đức NI trình bày:*

Ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị H1 có mối quan hệ tình cảm và chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2013 đến nay, việc chung sống có bà con hàng xóm biết nhưng ông T và bà H1 không đăng ký kết hôn.

Trong thời gian sống chung, ông T được gia đình tặng cho phần đất có diện tích 201m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 019406, số vào sổ CS08288 ngày 15/11/2018 đứng tên ông Nguyễn Minh T.

Trong thời gian sống chung, do tình hình sức khỏe của ông T không ổn định, thường xuyên phải đi bệnh viện thăm khám nên bà Nguyễn Thị H1 nhiều lần đề nghị ông T để bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp ông T ốm đau nặng, không có tiền khám chữa bệnh thì bà H1 có thể cầm cố quyền sử dụng phần đất trên để lấy tiền chữa bệnh cho ông T.

Do chung sống với nhau đã lâu, ông T tin tưởng và nhận thấy ý kiến của bà H1 cũng hợp tình, hợp lý nên ngày 06 tháng 4 năm 2023, ông T và bà H1 đến Văn phòng C2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23 nêu trên. Sau đó, bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 725105, số vào sổ CN13631 ngày 31/5/2023. Thực tế, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất là do ông T và bà H1 thống nhất để bà H1 đứng tên giữ chứ hoàn toàn không có việc chuyển nhượng. Đồng thời, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H1 không giao cho ông T bất kỳ khoản tiền nào. Tuy nhiên, sau khi đã hoàn thành tất cả các thủ tục và ra sổ sang tên cho bà H1 thì bà H1 bắt đầu thay đổi thái độ, cố tình tránh mặt ông T, cố tình chiếm đoạt quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

Ông T nhiều lần yêu cầu bà H1 thực hiện hợp thức hóa các thủ tục để sang tên lại phần đất nêu trên cho ông T nhưng bà H1 nói đã nhận chuyển nhượng từ ông T và không đồng ý trả lại. Nhận thấy hành vi của bà H1 là cố ý lợi dụng lòng tin của ông T để lừa dối, xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông T, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 06/4/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C2 theo số công chứng 000802, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2023.

Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN13631 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 31/5/2023 cho bà Nguyễn Thị Hoài .

Nhận thấy việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T với bà H1 tại Văn phòng C2 ngày 06/4/2023 là chưa phù hợp và cần thay đổi lại yêu cầu khởi kiện để phù hợp với nội dung vụ việc. Vì vậy, ông T có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C2 ngày 06/4/2023 thành yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C2 ngày 06/4/2023 là vô hiệu do có sự lừa dối của bà Nguyễn Thị Hoài . Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN13631 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 31/5/2023 cho bà Nguyễn Thị Hoài .

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên, thống nhất kết quả thẩm định, đo đạc, định giá. Nguyên đơn xác định không có việc chuyển nhượng giữa bà H1 với ông T nên không có việc giao nhận tiền và giao nhận quyền sử dụng đất. Những khoản tiền mà bà H1 chuyển cho ông T theo bản sao kê tài khoản ngân hàng mà bà H1 giao nộp cho Tòa án là tiền sinh hoạt hằng ngày, số tiền này được trích từ tiền bà H1 nhận của ông Nguyễn Thanh D do ông D thuê nhà đất của ông T. Còn số tiền 100.000.000

đồng bà H1 chuyển với nội dung “NGUYEN THI HOAI Chuyen tien Cang” thì ông T xác định không nhận số tiền này và không biết gì về số tiền này. Số tài khoản 3837373838 không phải số tài khoản của ông T. Hiện nay ông T đang quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp, không cho ai thuê quyền sử dụng thửa đất này.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hồng A trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H1 có chung sống với ông Nguyễn Minh T từ năm 2013 nhưng không đăng ký kết hôn. Ông T không có công việc ổn định, không có thu nhập, bà H1 phải tự lo mọi việc trong gia đình.

Đến năm 2023, ông T nói chuyển nhượng cho bà H1 quyền sử dụng đất với giá 200.000.000 đồng. Đến ngày 06/4/2023, bà H1 cùng ông T đến Văn phòng C2 để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà H1 đã chuyển khoản và nhiều lần đưa tiền mặt cho ông T để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn tất thủ tục, bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 725105, số vào sổ CN13621 ngày 31/5/2023. Bị đơn xác định hiện tại thửa đất tranh chấp không có ai quản lý, sử dụng do đất đang tranh chấp, ông T cũng không quản lý, sử dụng đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà H1 không đồng ý. Yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thống nhất kết quả thẩm định, đo đạc, định giá; không đồng ý với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Thanh D vì lời khai của ông D không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa ông T và bà H1 trong vụ án này.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:* Văn phòng C2 có thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000802, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị Hoài. Việc ký kết hợp đồng đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục và nội dung. Các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự nguyện giao kết hợp đồng, đã được công chứng viên giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, hậu quả pháp lý trong việc giao kết, thực hiện hợp đồng nêu trên. Đối với yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng C2 đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

*Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Thanh D trình bày:* Vào ngày 01/01/2021, ông D có thỏa thuận thuê căn nhà cấp 4 trên thửa đất 1255, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Minh T. Giá thuê đất là 6.000.000 đồng/tháng để kinh doanh quán ăn. Từ ngày 10/9/2022 đến ngày 10/8/2023, giá thuê tăng lên là 8.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 10/8/2023 đến nay, ông T cho ông D thuê với giá là 12.000.000 đồng/tháng. Suốt thời gian ông D thuê đất của ông T, ông D đều trả tiền thuê cho bà Nguyễn Thị H1 vì ông D được biết bà H1 và ông T sống chung với nhau như vợ chồng. Ông D trả tiền mặt trực tiếp cho bà H1 vì nhà hai bên gần nhau nên bà H1 qua nhà ông D thu tiền thuê hàng tháng. Tuy nhiên, do có 02 tháng ông D bận về quê nên vợ của ông D có chuyển khoản thanh toán tiền thuê cho bà H1, một tháng chuyển 10.000.000 đồng, một tháng chuyển 11.000.000 đồng, còn thiếu bao nhiêu thì đưa tiền mặt cho bà H1. Từ khi bà H1 không còn sống chung với ông T thì ông D đã trả tiền thuê trực tiếp cho ông T bằng hình thức trả tiền mặt được 03 tháng nay. Hiện nay giữa ông T và bà H1 tranh chấp với nhau thì ông D không biết và có đơn đề nghị giải quyết vụ án vắng mặt.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 15/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị H1 như sau:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/4/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị H1 tại Văn phòng C2 theo số công chứng 000802, quyển số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/4/2023 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 21 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo qui định của Luật đất đai.

1.2 Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 725105, số vào sổ CN13631 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 31/5/2023 cho bà Nguyễn Thị H1 để cấp cho ông Nguyễn Minh T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2024 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận số tiền 100.000.000 đồng đã chuyển khoản không liên quan đến số tiền thanh toán, thừa nhận các khoản với tổng số tiền 22.200.000 đồng là các khoản tiền chuyển khoản chi tiêu sinh hoạt hàng ngày, bị đơn người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng đã thanh toán tiền theo hợp đồng chuyển nhượng bằng tiền mặt cho ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: nguyên đơn và bị đơn thừa nhận chung sống với nhau đã 10 năm, nguyên đơn cho rằng nhờ bà H1 đứng tên dùm trên giấy chứng nhận và bà H1 lừa dối nguyên đơn nên yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng che giấu cho đứng tên dùm, là nhận định chủ quan trong khi không có chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận đứng tên dùm. Nguyên đơn đưa ra lý do để cho rằng đứng tên dùm là giá không phù hợp giá thị trường và không có việc giao nhận tiền, trong vụ án này các đối tượng tham gia giao kết hợp đồng trong khi đang tồn tại quan hệ tình cảm chung sống như vợ chồng nên việc thỏa thuận giá thấp hơn thị trường và không có biên bản giao nhận tiền là điều bình thường. Bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng đã phát sinh hiệu lực thì nếu bà H1 không chứng minh được việc thanh toán tiền thì bà H1 chỉ phải thanh toán số tiền theo hợp đồng là 200.000.000 đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu 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, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 thống nhất, ngày 06/4/2023 ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị H1 có ký hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ 21 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đào Thị C công chứng số 000802, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Bà H1 đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và o số CN13631 ngày 31/5/2023 đối với diện tích nhận chuyển nhượng.

[2] Ông T và bà H1 không thống nhất, ông T cho rằng ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên với mục đích là để bà H1 đứng tên dùm, do ông T và bà H1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2013, sức khỏe ông H1 không ổn định hay phải đi bệnh viện nên ông T để bà H1 đứng tên dùm để trong trường hợp ông T đau ốm nặng thì bà H1 có thể cầm cố quyền sử dụng đất trên để lấy tiền chữa bệnh cho ông T. Chứng cứ chứng minh đứng tên dùm là thực tế không có việc giao nhận tiền, giá chuyển nhượng không đúng thực tế, không giao đất. Bà H1 cho rằng quyền sử dụng đất trên là bà nhận chuyển nhượng, bà H1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T.

[3] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định của pháp luật, đã phát sinh hiệu lực, sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng mình bị bà H1 lừa dối tuy nhiên quá trình tố tụng ông T thừa nhận ông T và bà H1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 2013 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn, vì chung sống trong thời gian dài nên ông T tin tưởng mới ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/4/2023 cho bà H1, mục đích ký là để nhờ bà H1 đứng tên dùm nhưng bà H1 không thừa nhận và ông T không đưa ra được chứng cứ chứng minh có thỏa thuận đứng tên dùm nên không có căn cứ để cho rằng ông T bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận và tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là không có căn cứ.

[4] Đối với số tiền chuyển nhượng và việc thanh toán số tiền chuyển nhượng:

[4.1] Bà H1 cho rằng đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng, cụ thể bà H1 đã chuyển khoản 122.200.000 đồng và thanh toán số tiền còn lại bằng tiền mặt, ông T cho rằng không có việc bà H1 giao tiền chuyển nhượng.

[4.2] Xét, qua xem xét lịch sử chuyển khoản do bà H1 cung cấp, bà H1 chuyển khoản cho ông T, mục người thụ hưởng NGUYEN MINH TUYEN với tổng số tiền 22.200.000 đồng, chuyển khoản thực hiện vào các ngày 11/12/2023 với số tiền 500.000 đồng; ngày 15/12/2023 với số tiền 500.000 đồng; 23/02/2024 với số tiền 5.000.000 đồng; ngày 29/02/2024 với số tiền 2.000.000 đồng; ngày

02/3/2024 với số tiền 3.000.000 đồng; ngày 04/3/2024 chuyển khoản 03 lần, trong đó 02 lần chuyển khoản số tiền 5.000.000 đồng và 01 lần chuyển khoản số tiền 1.200.000 đồng. Ngoài ra, ngày 10/02/2023 bà H1 chuyển khoản vào tài khoản Cao Văn C1 số tiền 100.000.000 đồng.

[4.3] Ông T không thừa nhận các số tiền trên là thanh toán cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với số tiền chuyển khoản cho ông T đó là tiền thuê diện tích đất đang tranh chấp mà bà H1 đã nhận và giao lại cho ông.

[4.4] Xét, quan hệ giữa ông T và bà H1 là quan hệ tình cảm như vợ chồng tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, theo trình bày các bên, tình cảm hai bên lúc này không mâu thuẫn, theo kết quả xác minh giá đất ông T chuyển nhượng cho bà H1 thời điểm ký hợp đồng cao hơn giá trị các bên thỏa thuận. Như vậy, thực tế xã hội với quan hệ tình cảm như vợ chồng thì việc ghi số tiền 200.000.000 đồng thấp hơn giá trị thực tế đất là phù hợp vì đang tồn tại mối quan hệ tình cảm như vợ chồng, việc chuyển khoản tiền không ghi cụ thể là chuyển thanh toán giao dịch chuyển nhượng, các bên đang tồn tại mối quan hệ tình cảm thì việc chuyển khoản số tiền trên phù hợp với số tiền chi tiêu cho cuộc sống nên không có căn cứ để xác định số tiền 22.200.000 đồng là tiền thanh toán chuyển nhượng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản Cao Văn C1, ông T không thừa nhận và bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận từ ông T yêu cầu chuyển khoản số tiền cho ông C1 là khấu trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, thời điểm chuyển khoản cho ông C1 trước thời điểm các bên ký hợp đồng nên lời trình bày của bị đơn cho rằng số tiền 122.200.000 đồng là thanh toán chuyển nhượng là không có căn cứ. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 và người đại diện hợp pháp của bà H1 thừa nhận các khoản trên, không liên quan đến việc thanh toán tiền chuyển nhượng.

[4.5] Như trên đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà H1 đã phát sinh hiệu lực nên những thỏa thuận trong hợp đồng có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên. Do các bên phát sinh tranh chấp và đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử căn cứ vào những thỏa thuận trong hợp đồng để xem xét, giải quyết. Về số tiền chuyển nhượng, theo thỏa thuận tại Điều 2 hợp đồng, ông T chuyển nhượng cho bà H1 quyền sử dụng đất trên với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, giá này là giá cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả thị trường lên hay xuống và bà H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng một lần bằng tiền mặt ngay sau khi ký hợp đồng.

Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận trên, hai bên đã thỏa thuận việc giao nhận tiền chỉ một lần bằng tiền mặt. Do bà H1 trình bày bà đã thanh toán tiền nên nghĩa vụ chứng minh thuộc về bà H1 và bà H1 không chứng minh được số tiền thanh toán bằng tiền mặt theo thỏa thuận nên có căn cứ xác định bà H1 chưa thực hiện



việc thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T. Bà H1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, trong trường hợp này phải buộc bà H1 thanh toán tiền theo giá đất tại thời điểm tranh chấp nhưng giữa ông T và bà H1 đã thỏa thuận “*giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, giá này là giá cố định không thay đổi trong trường hợp giá cả thị trường lên hay xuống*”, cam kết thỏa thuận của các bên là tự nguyện, mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng, đây là một trong các nguyên tắc cơ bản được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Do đó, theo thỏa thuận nêu trên thì bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng cho ông T là 200.000.000 đồng và do bà H1 chậm thực hiện nghĩa vụ, theo thỏa thuận phải thanh toán ngay khi hợp đồng được công chứng tức là ngày 06/4/2023 nên bà H1 phải thanh toán lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Số tiền lãi cụ thể như sau: từ ngày 06/4/2023 đến ngày xét xử phúc thẩm 25/02/2025 là 22 tháng 19 ngày x 0,83%/tháng = 37.571.333 đồng. Tổng cộng bà H1 phải thanh toán cho ông T số tiền là 237.571.333 đồng.

[5] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 5.004.842 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  tiền chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên phần của nguyên đơn được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp, bị đơn phải nộp 2.502.421 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí sơ thẩm: đương sự phải chịu theo quy định.

[8] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên bà H1 không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 3, Điều 117, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài .

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 173/2024/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài .

Buộc bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Minh T số tiền 237.571.333 đồng (hai trăm ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi một ngàn ba trăm ba mươi ba đồng), trong đó gồm tiền chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ là 37.571.333 đồng (ba mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi một ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T về việc yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2023 giữa ông Nguyễn Minh T với bà Nguyễn Thị H1” vô hiệu.

2.3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Minh T phải chịu 2.502.421 đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn bốn trăm hai mươi một đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 2.502.421 đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn bốn trăm hai mươi một đồng) để hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Minh T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001299 ngày 15/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 11.878.566 đồng (mười một triệu tám trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm sáu mươi sáu đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0004678 ngày 21/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Đinh Thị Mộng Tuyết**