TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 60/2018/DS-PT
Ngày: 07-6-2018
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 toà: Ông Hoàng Minh Thịnh
Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình
Ông Nguyễn Viết Hùng

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Trịnh Duy Trung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2018/TLPT-DS ngày 08/3/2018 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Toà án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2018/QĐXX-PT ngày 24 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Đinh Thị Q**, sinh năm 1964; cư trú tại: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1970; cư trú tại: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Anh **Hà Công T**, sinh năm 1987; cư trú tại: 31/6 đường số 9, khu phố 1, phường H, quận T, TP. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/11/2016). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đỗ Văn N, sinh năm 1961; cư trú tại: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Phạm Văn D, sinh năm 1984; cư trú tại: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

2. Chị Đinh Thị N (Tên gọi khác: N); cư trú tại: Khu phố 7, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

3. Anh Trần Lê Thanh L, sinh năm 1992; cư trú tại: Khu phố 6, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

4. Chị Đào Thị Ngọc N, sinh năm 1973; cư trú tại: Khu phố P, phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

5. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1988; cư trú tại: Khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Tất cả những người làm chứng đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Vũ Thị H.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đinh Thị Q trình bày:

Ngày 21/6/2015, bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N bán cho bà Vũ Thị H một mảnh đất có chiều ngang 6m, chiều dài 40m với giá 180.000.000 đồng, bà Vũ Thị H trả trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến tháng 12 âm lịch sẽ đưa tiếp. Khi mua bán hai bên có lập giấy tay sang nhượng đất với chữ ký của người bán là ông Đỗ Văn N và bà Đinh Thị Q, người mua bà Vũ Thị H, người làm chứng là bà Nguyễn Thị H.

Ngày 17/7/2015 (ngày 02/6/2015 âm lịch), bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N bán thêm cho bà Vũ Thị H diện tích đất liền kề có chiều ngang 6m, chiều dài 40m với giá 210.000.000 đồng. Khi mua bán hai bên có lập văn bản thể hiện nội dung giao dịch này nhưng không có chữ ký của bên mua hay bên bán.

Như vậy, qua hai lần bán đất với tổng số tiền là 390.000.000 đồng, bà Vũ Thị H chỉ mới đưa cho bà Đinh Thị Q được 50.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 340.000.000 đồng. Nhưng do trước đây giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H có mối quan hệ chị em thân thiết nên giữa bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N với bà Vũ Thị H đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang nhượng hai diện tích đất trên cho bà Vũ Thị H và bà Vũ Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01895/CNTT ngày 26/10/2015. Sau khi có được sổ đỏ, bà Vũ Thị H đã cầm sổ này cho bà T để vay 30.000.000 đồng.

Cũng từ mối quan hệ thân thiết mà bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N đã đồng ý cho bà Vũ Thị H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để thế chấp vay tiền, do đó giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H có lập 01 giấy cam kết đề ngày 19/01/2016, cùng ngày lập giấy cam kết bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N làm thủ tục vay 220.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân P. Sau khi được giải ngân thì Quỹ tín dụng khấu trừ 03 tháng tiền lãi vay, số còn lại bà Vũ Thị H cùng bà Đinh Thị Q mang về nhà bà Đinh Thị Q, tại đây bà Vũ Thị H lấy số tiền 180.000.000 đồng trong 220.000.000 đồng vay từ Quỹ tín dụng nhân dân P đưa cho bà Đinh Thị Q để trả tiền mua đất, số tiền còn lại bà Vũ Thị H trả cho bà T, sử dụng vào việc mua bán ve chai.

Sau khi trả tiền cho bà T thì bà Vũ Thị H lấy sổ đất về và liên hệ ngân hàng TMCP N để vay tiền nhằm mục đích trả số tiền 220.000.000 đồng mà bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N đã đứng ra vay tại Quỹ tín dụng nhân dân P. Ngày 27/6/2016, bà Vũ Thị H vay được 250.000.000 đồng tại Ngân hàng N và đã giao cho bà Đinh Thị Q số tiền 220.000.000 đồng để bà Đinh Thị Q đi trả cho Quỹ tín dụng nhân dân P. Do đó giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H mới lập một giấy nhận tiền đề ngày 27/6/2016. Lý do giấy nhận tiền ngày 27/6/2016 ghi *"...để tất*

toán khoản vay của bà Vũ Thị H ... để trả tiền đất" là để bà Vũ Thị H tất toán khoản vay tại Quỹ tín dụng nhân dân P mà bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N đã đứng ra vay dùm vào ngày 19/01/2016.

Đối với giấy bán đất ngày 17/7/2015, lý do có dòng chữ "đã trả hết số tiền trên" là vì bà Đinh Thị Q muốn bà Vũ Thị H phải chịu tiền lãi trong thời gian chưa trả tiền đất nên giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H mới thống nhất ghi văn bản trên và đồng thời lập thêm một văn bản giấy cho mượn tiền với số tiền bằng tiền mua đất và lập cùng ngày mua đất. Do đó trên thực tế bà Vũ Thị H chưa trả 210.000.000 đồng cho bà Đinh Thị Q.

Như vậy, bà Vũ Thị H chỉ mới trả được 230.000.000 đồng tiền mua đất trong hai lần, lần 01 vào ngày 21/6/2015 trả 50.000.000 đồng, lần hai vào ngày 19/01/2016 trả 180.000.000 đồng. Do đó giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H mới lập một văn bản thể hiện giá trị mua đất là 390.000.000 đồng và hai lần trả tiền trên, thống nhất số tiền còn lại là 160.000.000 đồng hẹn trả vào tháng 6 năm 2016.

Mặc dù bà Đinh Thị Q đã nhiều lần yêu cầu bà Vũ Thị H trả số tiền còn lại là 160.000.000 đồng nhưng bà Vũ Thị H trốn tránh nên bà Đinh Thị Q làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã P buộc bà Vũ Thị H trả cho bà số tiền còn nợ do mua đất là 160.000.000 đồng.

Bị đơn bà Vũ Thị H và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Hà Công T thống nhất trình bày: Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về việc giữa hai bên có thỏa thuận mua bán 02 diện tích đất với giá 390.000.000 đồng, đặt cọc trước 50.000.000 đồng và hiện nay giữa hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng, bà Vũ Thị H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua bán.

Bị đơn không thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về số tiền mua bán đất đã giao trả và hiện còn nợ lại tiền mua đất là 160.000.000 đồng. Bởi bị đơn đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền mua đất là 480.000.000 đồng trong ba lần, lần 1 vào ngày 21/6/2015 trả trước 50.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 17/7/2015 trả 210.000.000 đồng và lần 3 vào ngày 27/6/2016 trả 220.000.000 đồng. Các lần trả tiền này đều được lập thành văn bản và ghi rõ số tiền giao nhận là trả tiền đất. Như vậy bị đơn đã trả dư cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng và đây là số tiền trả lãi do chậm trả tiền mua đất và là chi phí làm thủ tục sang nhượng, ra sổ.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn N trình bày:

Ông Đỗ Văn N thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Q.

Nhưng ông bổ sung thêm nội dung sau: Sau khi vợ chồng ông vay được tiền tại Quỹ tín dụng thì cùng bà Vũ Thị H về nhà vợ chồng ông, tại đây bà Vũ Thị H lấy 180.000.000 đồng trong số tiền vay 220.000.000 đồng từ Quỹ tín dụng giao cho bà Đinh Thị Q và cháu N con gái bà Vũ Thị H có lập 01 văn bản với nội dung thể hiện về diện tích đất mua bán, giá cả và số tiền đã trả, trong đó ghi rõ có trả trước 50.000.000 đồng từ tháng 5/2015 và tháng 12/2015 trả thêm 180.000.000 đồng, còn nợ lại 160.000.000 đồng sẽ trả vào tháng 6/2016. Văn bản này có chữ ký của

người mua là bà Vũ Thị H và người bán là bà Đinh Thị Q. Và số tiền 220.000.000 đồng bà Vũ Thị H giao cho bà Đinh Thị Q vào ngày 27/6/2016 là tiền để trả cho khoản vay dùm cho bà Vũ Thị H tại Quỹ tín dụng nhân dân P.

Tại biên bản ngày 23/8/2017, người làm chứng chị Đinh Thị N (tên gọi khác Như) trình bày:

Chị Nhung thừa nhận có viết dùm cho mẹ là bà Vũ Thị H 01 văn bản hẹn trả nợ tiền đất cho bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N như văn bản ông Đỗ Văn N bà Đinh Thị Q cung cấp cho Tòa án nhưng chị không biết trên thực tế giữa ông Đỗ Văn N, bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H có giao nhận tiền hay không.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2017, người làm chứng anh Phạm Văn D trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2015 vợ chồng bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N có bán cho bà Vũ Thị H hai lần đất vì lần đầu mua chưa đủ diện tích để tách sổ, khi mua đất bà Vũ Thị H có đặt cọc trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ trả góp trong 02 năm do bà Vũ Thị H làm nghề thu mua phế liệu và đang nuôi 02 con nên rất khó khăn. Vì vậy khi làm xong thủ tục sang nhượng thì bà Vũ Thị H tính cầm sổ đất vay ngân hàng để trả tiền đất nhưng do sổ của bà Vũ Thị H bị trục trặc gì đó nên phải sửa lại, do đó ông Đỗ Văn N, bà Đinh Thị Q có dùng sổ đỏ của ông bà để vay tiền tại Quỹ tín dụng P đưa cho bà Vũ Thị H, còn số tiền vay và việc giao trả tiền cho nhau như thế nào thì anh Phạm Văn D không rõ. Sau đó bà Vũ Thị H vay được tiền tại Ngân hàng N thì đưa tiền cho ông Đỗ Văn N bà Đinh Thị Q để trả tiền Quỹ tín dụng P.

Anh Phạm Văn D biết được sự việc trên là do bà Vũ Thị H là chị em cô bác với anh và chính bà Vũ Thị H là người giới thiệu anh biết và anh đã mua đất từ bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2017 và ngày 01/12/2017, người làm chứng anh Nguyễn Văn L trình bày:

Bà Vũ Thị H có vay tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch Phước Bình số tiền 250.000.000 đồng. Sau khi nhận được tiền vay, bà Vũ Thị H có nhờ anh Nguyễn Văn L xuống nhà bà Đinh Thị Q để chứng kiến việc giao nhận tiền và lập dùm văn bản giấy nhận tiền với nội dung bà Đinh Thị Q có nhận số tiền 220.000.000 đồng để tất toán khoản vay của bà Vũ Thị H, để trả tiền đất. Nội dung văn bản được ghi dựa trên ý kiến và đề nghị của bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H.

Tại biên bản làm việc ngày 14/11/2017, người làm chứng anh Lê Thanh L trình bày:

Theo quy trình vay vốn tại Quỹ tín dụng thì khách hàng muốn vay tiền tại Quỹ thì phải nộp hồ sơ tại phòng tín dụng, cán bộ nhận hồ sơ có thể là bất kỳ ai, sau đó sẽ tổng hợp hồ sơ giao cho Giám đốc phân công cán bộ thẩm định hồ sơ, cán bộ thẩm định hồ sơ sẽ theo dõi, giám sát hồ sơ vay vốn này từ khâu thẩm định cho đến khâu tất toán. Riêng đối với hồ sơ vay vốn của bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N thì cán bộ nhận hồ sơ là chị Đào Thị Ngọc N, còn anh Trần Lê Thanh L là người được phân công đi thẩm định hồ sơ nên anh Trần Lê Thanh L có xuống nhà đất bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N dùng làm tài sản đảm bảo để thẩm định tài sản, tại đây thì có bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H tiếp anh Trần Lê Thanh L. Sau khi

thẩm định về thì anh Trần Lê Thanh L hoàn tất hồ sơ vay vốn và giải ngân cho bà Đinh Thị Q vay 220.000.000 đồng. Thời gian vay mượn này đã lâu nên anh Trần Lê Thanh L không rõ vào thời điểm giải ngân và tất toán khoản vay bà Vũ Thị H có cùng bà Đinh Thị Q có mặt tại Quỹ tín dụng hay không và cũng không biết giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H có thỏa thuận về việc khoản vay 220.000.000 đồng là vay dùm cho bà Vũ Thị H.

Đối với việc bà Đinh Thị Q cho rằng trước khi đưa quyền sử dụng đất của gia đình bà để vay 220.000.000 đồng thì bà có đưa quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị H để vay nhưng do đất của bà Vũ Thị H là đất nông nghiệp nên không vay được số tiền lớn, do đó bà Đinh Thị Q mới đưa quyền sử dụng đất của bà vào vay thì do thời gian qua đã lâu nên anh Trần Lê Thanh L không nhớ có việc này hay không, hơn nữa việc tiếp nhận hồ sơ vay vốn của bà Đinh Thị Q không do anh phụ trách từ đầu. Nhưng theo quy định thì thực tế đất nông nghiệp đúng là không vay được nhiều tiền như bà Đinh Thị Q nói.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2017, người làm chứng chị Đào Thị Ngọc N trình bày:

Hồ sơ vay vốn ban đầu của bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N tại Quỹ tín dụng P là do chị Đào Thị Ngọc N nhận vào ngày 08/01/2016. Khi nộp hồ sơ thì chị Đào Thị Ngọc N chỉ yêu cầu khách hàng cung cấp giấy tờ tùy thân, tài sản thế chấp để xem xét, sau đó thì hỏi khách hàng về số tiền, thời gian cần vay và thông tin liên hệ. Khi có thông tin thì chị Đào Thị Ngọc N ghi lại trên giấy tờ tài sản thế chấp, do đó trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đinh Thị Q dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Quỹ tín dụng có ghi thông tin về số điện thoại bà Vũ Thị H và số tiền cần vay *"08/1 NC: 220 01654071956 C. Hồng"*. Thông tin ghi trên giấy chứng nhận hoàn toàn do khách hàng cung cấp và thời gian vay cũng đã lâu nên chị Đào Thị Ngọc N không nhớ vào thời điểm nhận hồ sơ vay vốn thì người nộp hồ sơ là ai và chị cũng không biết việc giữa bà Đinh Thị Q và bà Vũ Thị H có thỏa thuận vay mượn dùm tiền tại quỹ tín dụng hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Q.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đinh Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn N số tiền mua đất còn thiếu là 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/02/2018, bị đơn bà Vũ Thị H có đơn kháng cáo, bà cho rằng bà đã thanh toán dư cho bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N số tiền là 90.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N trả lại cho bà số tiền đã trả dư nêu trên và tiền lãi; buộc bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N sang nhượng tiếp cho bà diện tích đất 88m^2 chưa sang nhượng cho bà;

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu: Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán và HĐXX đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng bị đơn mới trả cho nguyên đơn lần 1 với số tiền là 50.000.000 đồng vào ngày 21/06/2015; lần 2 với số tiền là 180.000.000 đồng vào tháng 12/2015, tổng cộng bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 230.000.000 đồng, còn lại 160.000.000 đồng bị đơn chưa trả. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bà Đinh Thị Q trả lại số tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả dư là 90.000.000 đồng, cùng tiền lãi phát sinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 21/6/2015 nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất 6m x4 0m với giá 180 triệu đồng, tiếp đến ngày 17/7/2015 chuyển nhượng tiếp diện tích 6m x 40m với giá 210 triệu đồng liền kề diện tích đất chuyển nhượng ngày 21/6/2015, như vậy tổng diện tích đất nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn là 12m x 40m với giá 390 triệu đồng, thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại khu phố P, phường P, thị xã P. Ngày 8/9/2015, hai bên đã tiến hành lập hợp đồng theo quy định pháp luật, ngày 26/10/2015 bị đơn bà Vũ Thị H đã được Ủy ban nhân dân thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 725135 (số vào sổ cấp GCN 01895/CNTT) tại thửa 224, diện tích 512m^2. Bà Vũ Thị H đã nhận đất và xây dựng nhà ở ổn định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn buộc bà Đinh Thị Q, ông Đỗ Văn N sang nhượng tiếp cho bị đơn diện tích đất 88m^2 thấy rằng: Căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất ngày 21/6/2015, ngày 17/7/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật ngày 08/9/2015, mảnh trích đo địa chính thửa đất số 224, tờ bản đồ 21 thể hiện diện tích đất các bên thỏa thuận sang nhượng là 512m^2, phía nguyên đơn đã giao đủ diện tích đất cho bị đơn, phía bị đơn bà Vũ Thị H đã nhận đất và sử dụng ổn định, do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bị đơn.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã trả cho nguyên đơn tổng số tiền mua đất là 480.000.000 đồng, trả dư 90.000.000 đồng, cụ thể ngày 21/6/2015 trả trước 50.000.000 đồng; ngày 17/7/2015 trả 210.000.000 đồng; ngày 27/6/2016 trả 220.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất ngày 21/6/2015 (BL 94) thể hiện bà Vũ Thị H trả trước 50.000.000 đồng, văn bản có nội dung xác nhận nợ do con gái bà Vũ Thị H là chị Đinh Thị N viết (BL 91) có chữ ký của bà Vũ Thị H, thể hiện từ tháng 5/2015 đến tháng 12/2015 đã trả thêm được 180.000.000 đồng và còn nợ lại 160.000.000 đồng, nội dung văn bản xác nhận nợ này phù hợp với chính lời khai của đại diện

hợp pháp của bà Vũ Thị H là ông Hà Công T xác nhận tại biên bản đối chất (BL 129) "tuy trong giấy ghi trả 180.000.000 đồng) nhưng thực tế bà Vũ Thị H trả 210.000.000 đồng, trong đó bao gồm 30.000.000 đồng tiền lãi", phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn nhận 30.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy có đủ cơ sở để kết luận bị đơn mới trả cho nguyên đơn được 230.000.000 đồng và còn nợ lại 160.000.000 đồng chưa trả.

[4] Đối với số tiền 210.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã trả vào ngày 17/7/2015 nhưng nguyên đơn không thừa nhận và xác định do bị đơn chưa có tiền thanh toán nên các bên có thỏa thuận sẽ chuyển số tiền bán đất lần 2 của bà Vũ Thị H sang tiền mượn để tính lãi hàng tháng 0,6% là có cơ sở, vì vậy trong hồ sơ có 02 văn bản được ghi cùng một thời điểm là ngày 17/7/2015 (ngày 02/6/2015 âm lịch) đó là giấy bán thêm đất cho bà Vũ Thị H (Bút lục 96) và giấy mượn tiền (Bút lục 99). Nên có căn cứ để khẳng định tại thời điểm ngày 17/7/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn không giao cho nhau số tiền 210.000.000 đồng. Điều này phù hợp với văn bản xác nhận nợ do con gái bị đơn viết, phù hợp với lời khai của đại diện hợp pháp của bị đơn là đến tháng 12/2015 mới trả thêm 180.000.000 đồng, còn nợ lại 160.000.000 đồng.

[5] Đối với số tiền 220.000.000 đồng, bị đơn đã trả cho nguyên đơn vào ngày 27/6/2016, bị đơn cho rằng đây là tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét lời khai này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ: Phía nguyên đơn không thừa nhận và căn cứ vào giấy cam kết ngày 19/01/2016 với nội dung nguyên đơn cho bị đơn mượn sổ đỏ vay ngân hàng số tiền 220.000.000đ để bị đơn trả tiền đất và bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn vào tháng 4/2016, căn cứ vào hợp đồng tín dụng giữa Quỹ tín dụng P và nguyên đơn thì được ký kết cùng ngày 19/01/2016, đồng thời chính bị đơn là người trả tiền lãi ngày 21/6/2016. Từ đó có cơ sở để xác định số tiền 220.000.000 đồng nguyên đơn vay tại Quỹ tín dụng P là đứng ra vay dùm cho bị đơn để bị đơn trả tiền đất. Do đó, số tiền 220.000.000 đồng bị đơn giao cho nguyên đơn vào ngày 27/6/2016 là tiền để nguyên đơn tất toán khoản vay 220.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng P, điều này hoàn toàn phù hợp với nội dung giấy nhận tiền ngày 27/6/2016 bà Đinh Thị Q nhận 220.000.000 đồng để tất toán khoản vay của bà Vũ Thị H, để trả tiền đất, đồng thời cũng phù hợp với phiếu thu ngày 27/6/2016 tại Quỹ tín dụng P (BL 163); bà Đinh Thị Q trả 220.000.000 đồng cho Quỹ tín dụng P để tất toán khoản vay ngày 19/01/2016.

[6] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sơ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu 160.000.000 đồng là đúng pháp luật, đúng thực tế khách quan, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Vũ Thị H phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án. Căn cứ các điều 689, 692, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự năm 2005;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 26/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã P.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Đinh Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn N số tiền mua đất còn thiếu là 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Q không phải chịu án phí DSST. Chi cục thi hành án dân sự thị xã P hoàn trả cho bà Đinh Thị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số 0005484 ngày 24/10/2016. Bà Vũ Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Vũ Thị H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005880 ngày 26/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Các Thẩm phán: **Thẩm phán**
Chủ tọa phiên tòa

Bùi Văn Bình **Nguyễn Viết Hùng** **Hoàng Minh Thịnh**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hoàng Minh Thịnh