

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 91/2020/DS-PT
Ngày: 12/8/2020
V/v Tranh chấp buộc thực hiện nghĩa vụ
trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thiềm Quốc Khanh

Các Thẩm phán:

1. Bà Võ Bích Hải
2. Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị N**, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Số 28, đường B, khu dân cư B, khu vực 6, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Vĩnh T**, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Số 28, đường B, khu dân cư B, khu vực 6, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020). (Có mặt).

2. Bị đơn: - Ông **Trịnh Đình T**, sinh năm: 1956. (Vắng mặt).

- Bà **Mạc Thị Cẩm H**, sinh năm: 1975. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. *Người kháng cáo:* Ông **Trịnh Đình T** và bà **Mạc Thị Cẩm H** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bùi Thị N trình bày:*

Vào ngày 03/02/2017 bà Bùi Thị N có chuyển nhượng cho bà Mạc Thị Cẩm H và ông Trịnh Đình T một căn nhà và đất thuộc thửa số 1903, tờ bản đồ số 07, diện tích 119,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01586 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 02/8/2015 cho bà Bùi Thị N đứng tên với giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng. Do chỗ quen biết và tin tưởng nên bà N cho bà H trả dần tiền chuyển nhượng. Bà cũng đã ra Văn phòng công chứng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng nhà và đất cho bà H. Bà H cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H và ông T nhiều lần trả tiền cho bà tổng cộng là 370.000.000 đồng, còn nợ lại 180.000.000 đồng. Đến tháng 4/2017, bà H và ông T chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông Lê Hoàng V nhưng bà H, ông T không trả 180.000.000 đồng còn lại. Vào ngày 06/01/2019 (âm lịch), bà đến nhà bà H, ông T để yêu cầu trả tiền thì bà H, ông T chỉ trả thêm cho bà 10.000.000 đồng. Lúc đó, bà H kêu bà đưa biên nhận cũ để bà H ghi lại biên nhận mới còn nợ lại 170.000.000 đồng. Khi bà đưa biên nhận cho bà H thì bà H lấy xé bỏ và không ghi lại biên nhận mới cho bà nhưng bà vẫn còn chụp hình lại biên nhận gốc lưu điện thoại. Bà cũng có gửi một USB chứa đoạn ghi âm kèm theo tờ tường trình trích lời nói của bà H thừa nhận còn thiếu tiền của bà cho Tòa án. Do nhiều lần yêu cầu bà H, ông T trả số tiền còn thiếu nhưng bà H và ông T không trả nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Mạc Thị Cẩm H và ông Trịnh Đình T thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 170.000.000 đồng còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N thống nhất giá chuyển nhượng thực tế nhà và đất là 500.000.000 đồng theo lời trình bày của bà H nên thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà N chỉ đề nghị buộc bà H và ông T trả lại số tiền 120.000.000 đồng còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Bị đơn Mạc Thị Cẩm H trình bày:*

Bà thừa nhận vào năm 2017 có nhận chuyển nhượng nhà và đất theo như lời trình bày của nguyên đơn Bùi Thị N nhưng giá chuyển nhượng thực tế chỉ là 500.000.000 đồng. Bà cũng đã trả đủ tiền cho bà N ngay khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà chuyển nhượng nhà và đất lại cho ông Lê Hoàng V. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà và chồng là ông Trịnh Đình T có trách nhiệm trả cho bà N số tiền còn nợ 120.000.000 đồng khi chuyển nhượng nhà và đất thì bà không đồng ý.

- Bị đơn Trịnh Đình T trình bày:

Giữa ông và bà Mạc Thị Cẩm H là vợ chồng, có đăng ký kết hôn vào năm 2017. Trong thời gian chung sống, ông có nghe bà H nói về việc nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất của bà N nhưng cụ thể việc chuyển nhượng thế nào thì ông không rõ do ông không trực tiếp tham gia vào việc ký kết hợp đồng. Vào năm 2017 ông có cùng với bà H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông Lê Hoàng V. Bà H dùng số tiền chuyển nhượng nhà và đất cho ông V thế nào thì ông cũng không biết được. Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông và vợ là bà Mạc Thị Cẩm H có trách nhiệm trả cho bà N số tiền còn nợ 120.000.000 đồng chuyển nhượng nhà và đất thì ông không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 07/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị N.

Buộc bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T liên đới trả cho nguyên đơn Bùi Thị N 120.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và án phí theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2020 bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T kháng cáo bản án với nội dung sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị N về việc buộc bị đơn trả số tiền 120.000.000 đồng.

Còn nguyên đơn Bùi Thị N không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về tố tụng và nội dung giải quyết vụ án. Về tố tụng thì Kiểm sát viên cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Còn về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo nội dung khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 120.000.000 đồng mà bị đơn còn thiếu sau khi nguyên đơn đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp được xác định là buộc thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn quận Thốt Nốt. Do đó, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét thủ tục kháng cáo của bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T theo đúng thời hạn, trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem là hợp lệ.

[3] Bị đơn Trịnh Đình T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Trịnh Đình T theo quy định.

[4] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 03/02/2017 giữa nguyên đơn Bùi Thị N và bị đơn Mạc Thị Cẩm H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, phía nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn H quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1903, tờ bản đồ số 07, diện tích 119,1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01586 do Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp ngày 02/8/2015 cho bà Bùi Thị N đứng tên. Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng, do hai bên tự thực hiện thanh toán và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn Mạc Thị Cẩm H đi đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này vào ngày 28/02/2017. Giữa nguyên đơn Bùi Thị N và bị đơn Mạc Thị Cẩm H đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1903, tờ bản đồ số 07, diện tích 119,1 m² là 500.000.000 đồng chứ không phải 150.000.000 đồng như thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn đã đăng ký sang tên xong nhưng chỉ thanh toán được số tiền 380.000.000 đồng, còn lại 120.000.000 đồng thì bị đơn chưa thanh toán. Còn bị đơn Mạc Thị Cẩm H thì cho rằng đã trả đủ số tiền 500.000.000 đồng cho nguyên đơn ngay sau khi đã thực hiện việc đăng ký sang tên thửa đất. Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong trường hợp này nghĩa vụ chứng minh đã trả đủ tiền thuộc về bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được các chứng cứ chứng minh việc đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Bên cạnh đó, giữa bà H và ông T là vợ chồng có đăng ký kết hôn vào ngày 06/01/2017 tại Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên. Việc giao dịch quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn H được xác lập vào ngày 03/02/2017, tức là trong thời kỳ hôn nhân của bà H và ông T. Vào ngày 11/4/2017 ông T và bà H cũng cùng đứng ra thực hiện việc chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất số 1903, tờ bản đồ số 07, diện tích 119,1 m² cho ông Lê Hoàng V. Ông V đã thực hiện việc chỉnh lý sang tên. Do đó, đối chiếu các Điều 280, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 33, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc các bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T cùng có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn Bùi Thị N số tiền nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất còn thiếu 120.000.000 đồng là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn cũng không có cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

** Căn cứ vào:*

- Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 280 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 33 và Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.
- Khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Tuyên xử:*

1. Buộc bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T cùng có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Bùi Thị N số tiền 120.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Mạc Thị Cẩm H và Trịnh Đình T phải chịu 6.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng bị đơn đã nộp theo biên lai thu số 012211 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí dân sự phúc thẩm của bị đơn. Như vậy, bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND Tp. Cần Thơ;
- Cục T.H.A.DS Tp. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt;
- Chi cục T.H.A DS quận Thốt Nốt;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Thiền Quốc Khanh