

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày: 28-02-2020

V/v: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình

Các Thẩm phán: Ông Trần Anh Tuấn

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 270/2019/TLDS-PT ngày 19/12/2019 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2020/QĐ-PT ngày 03/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2020/QĐ-PT ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn A; địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Công H; địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1; địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị T1: Ông Vũ Xuân N; địa chỉ: Đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Xuân N: Ông Nguyễn Phú T; địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Hồ Ngọc H - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Đường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hà Thị T; địa chỉ: Đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Công H trình bày có nội dung như sau:

Vào ngày 27/7/2018, ông Võ Văn A và bà Hà Thị T có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25, diện tích 104,8m² tọa lạc tại đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1, với giá là 3.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, để giảm bớt tiền thuế nên các bên thỏa thuận chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng công chứng là 200.000.000 đồng. Trước khi ký kết hợp đồng công chứng, thì vào ngày 07/7/2018 các bên có lập giấy mua bán nhà đất viết tay thể hiện giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng, theo đó vợ chồng bà T1, ông N mới trả được 3.200.000.000 đồng, còn lại 450.000.000 đồng chưa thanh toán và hẹn khi bên mua nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình thì sẽ thanh toán số tiền còn lại này cho ông A. Do ông A đã yêu cầu vợ chồng ông N, bà T1 trả nhiều lần, nhưng ông N và bà T1 vẫn không trả số tiền còn lại, nên ông A khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/7/2018 và giao trả nhà, đất lại cho ông A. Đến ngày 22/11/2018 ông Võ Văn A đã có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, không đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa, mà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông N, bà T1 phải trả hết số tiền còn thiếu là 450.000.000 đồng và lãi suất theo quy định kể từ ngày bên mua nhận giấy tờ về đất là ngày 27/8/2018 cho đến nay.

Tại cấp phúc thẩm ông Võ Văn A xác định: Ông và bà Hà Thị T trước đây là vợ chồng, nhưng đã ly hôn nhau vào năm 2012 theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 145/2012/QĐST-HNGĐ ngày 14/5/2012 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Về nhà đất mang số 2xx đường N, phường T, thành phố B, mà ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông N có nguồn gốc là do một mình ông nhận chuyển nhượng của người khác vào năm 2016 (sau khi đã ly hôn bà T) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông A, nên đây là tài sản riêng của ông A, còn bà T không có liên quan và không quyền lợi gì đối với tài sản này. Do đó tại đơn khởi kiện thì một mình ông A đứng tên khởi kiện và yêu cầu vợ chồng ông N, bà T1 phải trả ông số tiền chuyển nhượng còn nợ, chứ không có tên bà T. Lý do mà bà T có tham gia giao dịch chuyển nhượng và có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N là vì sau khi ly hôn, bà T không tách chuyển hộ khẩu nên trong Sổ hộ khẩu của gia đình ông A vẫn còn tên của bà T, do đó khi làm thủ tục chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng yêu cầu phải có bà T đứng tên và ký trong hợp đồng, nên ông A có nhờ bà T cùng tham gia ký các giấy tờ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông N để hoàn tất thủ tục, còn thực tế bà T không có quyền lợi gì đối nhà đất cũng như số tiền mà vợ chồng ông N còn nợ.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị T1, ông Vũ Xuân N và người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn là ông Hồ Ngọc H trình bày có nội dung như sau:

Do có nhu cầu mua nhà, vào ngày 10/6/2018 thông qua việc giới thiệu của anh Nguyễn Thanh A1 cho biết là ông A, bà T có căn nhà và đất tại đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đang cần bán. Vợ chồng bà Đinh Thị T1, ông Vũ Xuân N đã đến xem nhà, sau đó các bên đã thống nhất giá là 3,2 tỷ đồng (ba tỷ hai trăm triệu đồng) và cùng đến Văn phòng công chứng T để lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, do tài sản chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông A, bà T yêu cầu vợ chồng ông N, bà T1 phải trả trước 03 tỷ đồng để nộp vào Ngân hàng. Ngày 11/6/2018 vợ chồng ông N, bà T1 đã nộp số tiền 03 tỷ đồng vào Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, để ông A, bà T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để xóa thế chấp. Ngày 12/6/2018 các bên đã đến Văn phòng công chứng T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được công chứng thì ông N, bà T1 đã giao tiếp cho bà T, ông A số tiền còn lại là 200.000.000 đồng. Ngày 13/6/2018 hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để làm thủ tục sang tên. Nhưng đến ngày 18/6/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thông báo là hồ sơ chuyển nhượng của ông N, bà T1 không thể thực hiện được vì đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố B. Ông N, bà T1 đã liên hệ để hỏi và làm rõ việc tài sản chuyển nhượng bị ngăn chặn thì ông A, bà T yêu cầu ông N, bà T1 phải đưa tiếp số tiền 450.000.000 đồng, để họ đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên. Thấy sự việc vô lý nên ông N, bà T1 không đồng ý và yêu cầu trả lại tiền thì ông A, bà T nói đang đi chữa bệnh chưa biết khi nào về và nếu vợ chồng ông N không đáp ứng thì sẽ bỏ mặc để mất nhà. Sau nhiều lần yêu cầu ông A, bà T trả lại tiền nhưng ông A, bà T nói không có tiền trả. Đến ngày 07/7/2018, ông N, bà T1 đã đến gặp vợ chồng ông A để giải quyết việc chuyển nhượng và ông A, bà T có nói nếu không đồng ý trả thêm 450.000.000 đồng thì sẽ để như vậy cho Tòa án họ xử lý. Do không còn cách nào khác nên vợ chồng ông N buộc phải viết lại giấy mua bán nhà đất với giá 3.650.000.000 đồng theo ý của ông A, bà T. Sau khi ký giấy mua bán nhà, đến ngày 26/7/2018 Tòa án nhân dân thành phố B đã ra quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/7/2018. Ngày 26/9/2018, ông N mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mình. Như vậy, giá chuyển nhượng chỉ có 3,2 tỷ đồng và ông N, bà T1 đã hoàn thành việc thanh toán tiền và nhận nhà, còn việc ghi thêm số tiền 450.000.000 đồng là do ông A, bà T lợi dụng việc tài sản chuyển nhượng bị ngăn chặn đã ép ông N bà T1 phải trả thêm, nên ông N, bà T1 không đồng ý và không có trách nhiệm phải trả thêm số tiền 450.000.000 đồng như ông A yêu cầu.

Bà Đinh Thị T1 và ông Vũ Xuân N xác định: Sau khi các bên thống nhất giá cả, vợ chồng ông bà đã giao cho ông A, bà T 03 tỷ đồng tại Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó đã giao tiếp 200.000.000 đồng khi ký kết

hợp đồng công chứng. Như vậy, ông bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bên bán, chính vì vậy mà ông A mới ủy quyền cho ông N được thay mặt và nhân danh ông A trong việc liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục để sang tên và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản ủy quyền cũng đã được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 12/6/2018. Tại thời điểm này thì bên bán cũng không nói gì đến giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng và cũng không nói gì đến số tiền 450.000.000 đồng mà theo ông A, bà T là còn thiếu, các bên cũng không có văn bản nào ghi nhận số tiền bán cũng như số tiền 450.000.000 đồng, chỉ đến khi hồ sơ chuyển nhượng bị ách tắc tại Văn phòng đăng ký đất đai do bị Tòa án ngăn chặn, thì bên bán mới yêu cầu bên mua trả thêm số tiền 450.000.000 đồng. Do tiền chuyển nhượng đã giao không đòi lại được, tài sản chuyển nhượng thì bị ngăn chặn nên vợ chồng ông N mới phải viết lại giấy mua bán với giá 3.650.000.000 đồng theo yêu cầu của bên bán. Điều đó chứng tỏ vợ chồng ông N bị ép buộc nên mới viết và ký giấy bán nhà đất ngày 07/7/2018. Do đó đề nghị Tòa án xem xét làm rõ để xử lý theo quy định.

Tại đơn từ chối quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị T trình bày có nội dung như sau:

Bà Hà Thị T xác định bà không có liên quan và không có quyền lợi gì đối với tài sản là nhà đất mang số 2xx đường N, phường T, thành phố B. Căn nhà và đất này là tài sản riêng của ông Võ Văn A, do ông A tạo lập sau khi ly hôn, vì bà và ông A đã ly hôn nhau vào năm 2012 và đến năm 2016 thì ông A mới mua căn nhà này bằng nguồn tiền riêng của ông A. Lý do mà bà có ký các giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông N, bà T1, là vì sau khi ly hôn do bà chưa làm thủ tục tách khẩu nên trong sổ hộ khẩu của ông A vẫn còn tên bà, nên khi ký kết hợp đồng văn phòng công chứng yêu cầu bà phải đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng chứ thực tế và không có quyền lợi gì đối với tài sản này. Nhà đất là tài sản của ông A nên ông A được quyền tự quyết định và bà T xin từ chối quyền lợi liên quan đến tài sản này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, trường hợp Tòa án chấp nhận thì vợ chồng ông N, bà T1 có trách nhiệm trả tiền cho ông A và bà không có liên quan gì đối với khoản tiền này cả.

Tại bản tự khai ngày 30/10/2018 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Thanh A1 trình bày có nội dung như sau: Ông A1 không có quan hệ gì với vợ chồng ông A, cũng như vợ chồng ông N và ông chỉ là người môi giới cho việc mua bán căn nhà mà ông A và ông N đang tranh chấp. Ngày 10/6/2018, khi biết ông A, bà T có nhu cầu bán căn nhà tại đường N, ông A1 có hỏi thì bà T, ông A nói giá 3,6 tỷ đồng và hứa sẽ trả thù lao 01% giá chuyển nhượng nếu tìm được người mua. Sau đó ông A1 đã báo cho ông N, bà T1 đến xem nhà, thỏa thuận giá cả với bên bán và thông báo lại cho ông A1 biết để nhận tiền thù lao. Sau khi xem nhà thì bà T có điện thoại báo cho ông A1 biết là các bên đã thỏa thuận giá 3,2 tỷ đồng. Ngày 12/6/2018 các bên đã làm các thủ tục chuyển nhượng, bà T đã giao đủ cho bà T, ông A là 3,2 tỷ đồng và bên bán đã giao nhà cho bên mua. Ông A1 đã liên hệ với bà T để yêu cầu trả 01% thù lao, tương đương số tiền 32 triệu đồng, thì bà T nói bớt

02 triệu đồng và ông đồng ý. Khi yêu cầu trả thù lao thì bà T nói khi nào ra bìa đồ thì mới trả, vì vậy mãi đến ngày 26/9/2018, bà T mới trả thù lao 15 triệu đồng, số còn lại là 15 triệu đồng vẫn chưa trả. Sau đó ông A, bà T có nhờ ghi giá sang nhượng là 3,8 tỷ đồng nhưng ông A1 không đồng ý vì thực tế như nào thì ông ghi như vậy. Sau này ông A1 được biết tài sản chưa sang tên được, còn nguyên nhân vì sao thì ông không biết. Hiện tại ông chỉ biết các bên đã thực hiện xong giao dịch mua bán ông A bà T đã nhận đủ 3,2 tỷ đồng và đã giao nhà cho ông N, bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 9; 274; 275; 276; 278; 280; 372 và Điều 373 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A về việc buộc bị đơn ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1 phải tiếp tục trả số tiền 450.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/7/2018.

2. Về án phí: Ông Võ Văn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.500.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0008199 ngày 02/10/2018 và 11.000.000 đồng theo biên lai số 0008542 ngày 26/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Võ Văn A còn phải nộp tiếp số tiền 11.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2019 nguyên đơn ông Võ Văn A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án tuyên chưa khách quan, chưa xem xét hết các tình tiết, chứng cứ, bản chất của sự việc, xâm hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm, sửa án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn A vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nội dung: Ông Võ Văn A và bà Hà Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đinh Thị T1, ông Vũ Xuân N căn nhà và đất tại địa chỉ đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25, diện tích 108,4m²), hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T vào ngày 12/6/2018, thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, mục đích để giảm tiền thuế phải nộp. Về giá chuyển nhượng thực tế thì hai bên có tranh chấp, theo bà T, ông A xác định là 3.650.000.000 đồng, còn phía vợ chồng bà T1, ông N xác định là 3.200.000.000 đồng và đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông A. Đến ngày 07/7/2018, giữa ông Võ Văn A, bà Hà Thị T và vợ chồng ông Vũ Xuân N, bà Đinh Thị T1 đã lập “Giấy mua bán nhà đất” viết tay có nội dung hai bên đồng ý thỏa thuận mua và bán căn nhà 2xx hẻm N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá là 3.650.000.000 đồng. Trên cơ sở “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018, đến ngày 27/7/2018 ông A, bà T và vợ chồng ông N, bà T1 đã đến Văn phòng công chứng T làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018 và ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018, để giảm bớt tiền thuế nên cũng chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng. Sau đó đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018, thì không có văn bản, tài liệu nào thể hiện giá chuyển nhượng nhà, đất là 3.200.000.000 đồng, bên mua (ông N, bà T1) cũng không cung cấp được chứng cứ xác thực để chứng minh giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Trong khi đó theo nội dung của “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018, thì hai bên thống nhất giá chuyển nhượng nhà, đất là 3.650.000.000 đồng và thể hiện nội dung: *Bên mua đã thanh toán cho bên bán 3.200.000.000 đồng và số tiền bên mua còn nợ lại bên bán là 450.000.000 đồng sẽ trả khi bên mua nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình.* Như vậy, nội dung giấy mua bán nhà đất là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông A, bà T và trên cơ sở “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018, đến ngày 27/7/2018 ông A, bà T và vợ chồng ông N, bà T1 đã đến Văn phòng công chứng T làm thủ tục hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2018 và ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018, sau đó đã làm thủ tục sang tên và đến ngày 27/8/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1.

[2.2] Đối với tài liệu là “Giấy mua bán nhà” do bà Hà Thị T cung cấp ngày 19/8/2018, tài liệu này đã bị xé vụn và bà T dùng băng keo để dán lại. Bà T xác định giấy mua bán này do ông N viết ngày 07/6/2018 và các bên ký tên ở mục bên bán và bên mua, còn ông N cũng thừa nhận văn bản này do chính ông là người viết và ký tại nhà bà T và được lập ngày 07/7/2018, nhưng do không rõ ràng về nội dung và bị tẩy xóa nên đã xé bỏ và viết lại “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018. Mặc dù tờ giấy này có sự sửa chữa về thời gian tháng giữa con số “6” và số “7”, giấy đã bị xé vụn, nhưng sau khi được ghép lại và cung cấp cho Tòa án, thì ông N và bà T1 đều thừa nhận giấy viết tay này do ông N viết, đồng thời nội dung của giấy này thể hiện việc giữa ông A, bà T với vợ chồng ông N thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất với số tiền là 3.650.000.000 đồng, bên mua đã trả 3.200.000.000 đồng và còn lại chưa thanh toán là 450.000.000 đồng. Như vậy, giấy mua bán nhà do bà T cung cấp có nội dung phù hợp và trùng khớp với “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018 về số tiền chuyển nhượng và số tiền mà bên mua còn nợ bên bán.

[2.3] Đối với ý kiến của người làm chứng ông Nguyễn Thanh A1 cho rằng giá chuyển nhượng nhà đất là 3.200.000.000 đồng, xét thấy: Ông A1 chỉ là người giới thiệu cho vợ chồng bà T1 đến xem nhà, sau đó vợ chồng bà T1 tự thỏa thuận mua bán với ông A và bà T, chứ ông A1 không trực tiếp chứng kiến và tham gia khi hai bên thỏa thuận giá cả và khi lập giấy tờ, hợp đồng chuyển nhượng, sau đó mới nghe bà T1 thông báo giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng; đồng thời việc ông A1 cho rằng thù lao bà T phải trả cho ông là 1% giá trị chuyển nhượng, tương đương 32.000.000 đồng, tuy nhiên bà T không thừa nhận nội dung này và ông A1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Do đó, không thể căn cứ vào lời trình bày của ông A1 để xác định giá chuyển nhượng nhà đất là 3.200.000.000 đồng được.

[2.4] Đối với ý kiến của phía bị đơn vợ chồng ông N, bà T1 xác định giá chuyển nhượng thực tế là 3.200.000.000 đồng và việc ông, bà lập “Giấy mua bán nhà đất” viết tay ngày 07/7/2018 là do bị ép buộc, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy mua bán ngày 07/7/2018, ông N thừa nhận do phía vợ chồng ông viết và vợ chồng ông N, bà T1 đã đồng ý ký vào văn bản; ông N, bà T1 cho rằng bị ông A và bà T ép buộc phải trả thêm 450.000.000 đồng, do tài sản nhà đất bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và sợ mất tài sản nên mới đồng ý viết giấy. Tuy nhiên, nội dung “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018 đã xác định rõ giá trị chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng, đã thanh toán số tiền 3.200.000.000 đồng và *“bên mua còn nợ lại bên bán 450.000.000 đồng và sẽ trả khi bên mua nhận được giấy CNQSDĐ (bìa đỏ) mang tên mình”*. Như vậy, vợ chồng ông N đã xác nhận rõ việc còn nợ ông A số tiền chưa thanh toán là 450.000.000 đồng và nội dung của giấy mua bán cũng không ghi trả thêm số tiền 450.000.000 đồng hoặc thanh toán thêm 450.000.000 đồng, nếu cho rằng là bị ép buộc thì nội dung giấy phải thể hiện số tiền này là *“Trả thêm”* thì mới phù hợp; Giấy mua bán nhà đất ngày 07/7/2018 giữa hai bên là sự thỏa thuận tự nguyện và là căn cứ để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018. Mặt khác, nếu bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng ngày 12/6/2018, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng, nhưng sau đó do tài sản bị ngăn chặn, sợ mất tài sản nên buộc phải chấp nhận ghi

giấy mua bán với giá 3.650.000.000 đồng, thì việc ghi giấy lại cũng không thể nói là bị ép buộc được, mà có thể coi việc lập “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018 là sự thỏa thuận lại của hai bên về giá chuyển nhượng nhà đất và vợ chồng ông N đã chấp nhận thỏa thuận này, phía ông N, bà T1 không bị mất ý chí khi lập giấy. Trên cơ sở đó, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ngày 27/7/2018, để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Do đó ý kiến của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc viết “Giấy mua bán nhà đất” ngày 07/7/2018 do bị ép buộc, là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Đối với nội dung băng ghi âm đoạn hội thoại giữa bà T và bà T1, do bà T cung cấp: Trong đoạn hội thoại có nội dung bà T1 có nói giá mua là 3.200.000.000 đồng và bà T1 đã giao 3.200.000.000 đồng; tại biên bản đối chất ngày 10/4/2019, bà T xác định có nói nội dung là đã nhận 3.200.000.000 đồng của vợ chồng bà T1, chứ không trả lời là đã nhận đủ tiền bán nhà và cũng không nói giá mua bán nhà là 3.200.000.000 đồng. Do đó đoạn ghi âm hội thoại giữa bà T và bà T1 không chứng minh được việc hai bên thỏa thuận mua bán nhà là 3.200.000.000 đồng như ý kiến của bà T1 trình bày.

Từ những phân tích và nhận định trên, có đủ cơ sở xác định: Ông Võ Văn A có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đinh Thị T1, ông Vũ Xuân N căn nhà và đất tại địa chỉ số 2xx hẻm N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 722xxx ngày 26/3/2016 (thửa đất số 123, tờ bản đồ số 25, diện tích 108,4m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B), với giá là 3.650.000.000 đồng; hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2018 tại Văn phòng công chứng T và đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1 vào ngày 27/8/2018; vợ chồng ông N, bà T1 đã trả cho ông A được số tiền là 3.200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 450.000.000 đồng thỏa thuận sẽ trả khi bên mua nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình. Tuy nhiên, sau khi ông A đã bàn giao tài sản là nhà, đất cho vợ chồng ông N, đã hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất (ngày 27/8/2018) và hai bên đã thực hiện xong giao dịch chuyển nhượng, nhưng vợ chồng ông N, bà T1 vẫn không thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng ông N, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo như cam kết, do đó việc ông Võ Văn A khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Đinh Thị T1 và ông Vũ Xuân N phải trả số tiền chuyển nhượng còn lại 450.000.000 đồng là có cơ sở, cần được chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng và chưa xem xét, đánh giá chứng cứ một cách đầy đủ, toàn diện và khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Cả ông A và bà T đều xác định nhà, đất là tài sản riêng của ông A, còn bà T không có quyền lợi và không có liên quan gì đối với nhà đất này, bà T đồng ý việc vợ chồng ông N, bà T phải trả số tiền còn lại cho riêng ông A. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn A và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng bà Đinh Thị T1 và ông Vũ Xuân N phải có trách nhiệm trả cho ông Võ Văn A số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại 450.000.000 đồng, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tính lãi suất theo quy định của pháp luật đối với số tiền 450.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Giấy mua bán nhà đất ngày 07/7/2018, chỉ thể hiện nội dung bên mua còn nợ bên bán số tiền 450.000.000 đồng, không xác định rõ về trách nhiệm chậm trả của bên mua cụ thể như thế nào và không ghi rõ về thời hạn cũng như trách nhiệm chịu lãi và mức lãi suất chậm trả, nên không có cơ sở tính lãi suất chậm trả của số tiền 450.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần tính lãi suất đối với số tiền 450.000.000 đồng chưa thanh toán.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn vợ chồng ông Vũ Xuân N, bà Đinh Thị T1 phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 450.000.000 đồng, cụ thể án phí phải chịu là: $20.000.000đ + (50.000.000đ \times 4\%) = 22.000.000$ đồng.

Nguyên đơn ông Võ Văn A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Văn A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008199 ngày 02/10/2018 và số tiền 11.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0008542 ngày 26/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Võ Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn A, sửa Bản án sơ thẩm số 87/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Điều 274, Điều 275, khoản 1 Điều 278, Điều 280, Điều 440 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A.

Buộc vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn A số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại chưa thanh toán là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn A về việc buộc vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1 phải trả lãi suất đối với số tiền 450.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Vũ Xuân N và bà Đinh Thị T1 phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Văn A số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008199 ngày 02/10/2018 và số tiền 11.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0008542 ngày 26/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Võ Văn A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Văn A số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng mà ông Võ Văn A đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005145, ngày 29/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

(Đã ký)

Trương Công Bình