

Bản án số: **450/2023/DS-PT**

Ngày: 13-9-2023

*“Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/8/2023 và ngày 13/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2023/TLPT-DS, ngày 05 tháng 7 năm 2023, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 368/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ A, Ấp A, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Lê Ngọc T1, sinh năm 1960 (có mặt); Địa chỉ: Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Lê Minh T2, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Võ Văn Đ, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ B, ấp D, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Võ Văn Đ và Lê Minh T2: Luật sư Nguyễn Thanh T3 - Công ty L - Chi nhánh Đ1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Lê Ngọc Thu N, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Lê Cao T4, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm C, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Hoàng V (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bùi Kim C, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn Nguyễn Thị T và đại diện theo uỷ quyền của bà T là ông Lê Ngọc T1 trình bày:** Ngày 12/12/2016, bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Võ Văn Đ quyền sử dụng (QSD) đất lúa gồm 03 thửa có diện tích như sau: Diện tích 388m², thửa 560; diện tích 259m², thửa 597; diện tích 9.430m² (thửa cũ lúc chuyển nhượng) nay đã tách thành các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tổng cộng diện tích các thửa là 10.077m², cùng tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Đ đưa cho bà T số tiền cọc là 250.000.000 đồng, còn lại số tiền 480.000.000 đồng, nhưng anh Đ chỉ ghi biên nhận còn nợ bà T số tiền 300.000.000 đồng. Anh Đ hẹn sau khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng QSD đất thì sẽ trả đủ. Nhưng đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì anh T2 là người ký với bà T, chứ không phải anh Đ.

Do đến nay anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ không trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại cho bà T, nên nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1874 ngày 21/12/2016 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 277 của Văn phòng C1 ngày 23/02/2017 giữa anh Lê Minh T2 và chị Lê Ngọc Thu N đối với các thửa đất 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928)

cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Lê Ngọc Thu N với ông Lê Cao T4 đối với các thửa đất 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Cao T4 với ông Nguyễn Hoàng V đối với các thửa đất 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà T sẽ trả lại số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng cho anh Võ Văn Đ là người trực tiếp đưa tiền cho bà T.

Ngày 04/7/2022, bà Nguyễn Thị T bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1874 ngày 21/12/2016, giữa bà Nguyễn Thị T với anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ tiếp tục trả cho bà T số tiền chuyển nhượng QSD đất còn thiếu là 480.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 12/01/2017 đến ngày 12/7/2022, với lãi suất 0,83%/tháng x 78 tháng = 310.752.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 790.752.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh đến ngày xét xử sơ thẩm. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Ngọc T1 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu của bà T là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 1874 ngày 21/12/2016, giữa bà Nguyễn Thị T với anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ liên đới trả cho bà T số tiền chuyển nhượng QSD đất còn thiếu là 480.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 12/01/2017 đến nay là 480.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 68,5 tháng = 272.904.000 đồng, tổng cộng là 752.904.000 đồng; không yêu cầu khởi kiện đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Lê Minh T2 với chị Lê Ngọc Thu N, giữa chị Lê Ngọc Thu N với ông Lê Cao T4, giữa ông Lê Cao T4 với ông Nguyễn Hoàng V. Ông T1 xác định bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/12/2016 với anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất toạ lạc tại ấp F, xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để anh T2 sử dụng làm cơ sở lập thủ tục sang tên QSD đất nhằm mục đích trốn thuế Nhà nước, chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng. Mà hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 21/12/2016 giữa bà

Nguyễn Thị T và anh Lê Minh T2 với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng mới là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên.

- **Bị đơn Võ Văn Đ trình bày:** Anh Đ thừa nhận giữa anh và bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 597, 573 và 560, cùng tờ bản đồ số 07 với giá là 550.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng các thửa đất trên với giá là 730.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Vào ngày 12/12/2016, anh Đ và bà T có làm biên nhận nợ và anh Đ đã đặt cọc trước cho bà T số tiền 250.000.000 đồng, còn nợ lại 300.000.000 đồng hẹn đến ngày 12/4/2017 anh Đ sẽ tiếp tục trả hết số tiền còn lại cho bà T. Đến ngày 13/12/2016, anh Đ và bà T đến Văn phòng C1 làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; đồng thời, anh Đ nhờ anh Lê Minh T2 đứng tên giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà T và đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất giùm anh Đ. Tại phiên tòa, anh Đ trình bày là việc chuyển nhượng QSD đất là giữa anh với bà T không có liên quan gì với anh Lê Minh T2, anh T2 chỉ đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất giùm anh Đ. Tuy nhiên, anh Đ xác định việc anh T2 đứng tên giùm là sự thỏa thuận riêng của anh Đ với anh T2, anh Đ không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc anh T2 đứng tên giùm và anh Đ cũng không tranh chấp gì với anh T2. Do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với anh T2 thì bà T không giao đất cho anh Đ và anh T2 sử dụng như đã thỏa thuận nên anh Đ chưa trả số tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho bà T. Đồng thời, hiện nay các thửa đất 597, 573 và 560, tờ bản đồ số 07 đã tách thành các thửa đất mới và anh T2 đã chuyển nhượng các thửa đất trên cho chị Lê Ngọc Thu N. Anh Đ cũng không yêu cầu bà T thực hiện nghĩa vụ giao đất cho anh sử dụng.

Anh Võ Văn Đ đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền nhận chuyển nhượng QSD đất còn lại là 300.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng thì anh Đ xác định là hợp đồng ký kết nhằm mục đích để anh T2 sử dụng làm cơ sở vay tiền ngân hàng, chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng. Riêng hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016 giữa bà Nguyễn Thị T và anh Lê Minh T2 đối với các thửa đất số 560, 597 và thửa 573 (nay đã tách thành các thửa số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928) cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đất tổng cộng là 10.077m², đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng thì anh Đ xác định là hợp đồng ký kết nhằm để anh T2 sử dụng làm cơ sở lập thủ tục sang tên QSD đất.

- **Anh Lê Minh T2 là bị đơn; Chị Lê Ngọc Thu N, ông Lê Cao T4, ông Nguyễn Hoàng V, bà Bùi Kim C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm. Bên cạnh đó, các đương sự

vắng mặt cũng không có văn bản ghi ý kiến gửi nộp Tòa án, cũng không phản đối yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ;

Buộc anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng còn nợ là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 163.750.000 đồng, tổng cộng 463.750.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.457.700 đồng (Mười bốn triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 18.115.000 đồng đã nộp theo các biên lai số 0007156, ngày 13/01/2022 và biên lai số 0009487, ngày 11/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy, bà Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 3.657.300 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

- Anh Võ Văn Đ và anh Lê Minh T2 phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 22.550.000 đồng (Hai mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 12/10/2022 bị đơn anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) để được xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, vì bản án sơ thẩm đã tuyên bất lợi cho anh T2, anh Đ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Võ Văn Đ trình bày: Anh Đ xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo, thống nhất cá nhân trả cho bà cho Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 163.750.000 đồng, tổng cộng 463.750.000 đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Võ Văn Đ và anh Lê Minh T2 là Luật sư Nguyễn Thanh T3 trình bày: Đối với kháng cáo của anh Võ Văn Đ, do anh Đ thống nhất cá nhân trả cho bà cho Nguyễn Thị T số tiền 463.750.000 đồng và đã rút đơn kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, nên đề nghị

Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của anh Đ. Đối với kháng cáo của anh Lê Minh T2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T2 không buộc anh T2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền 463.750.000 đồng, bởi các căn cứ như: Trong giao dịch chuyển nhượng QSD đất với bà T thì anh T2 đều không biết, anh T2 chỉ đứng tên dùm cho anh Đ (anh Đ là anh rể của anh T2), việc giao nhận tiền đều do anh Đ trực tiếp thực hiện với bà T, vì vậy anh Đ chỉ có nghĩa vụ cá nhân với bà T là có căn cứ.

- Bị đơn anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ trình bày: Thống nhất với lời bảo vệ của Luật sư T3 như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Lê Ngọc T1 trình bày: Việc anh Lê Minh T2 kháng cáo bổ sung cho rằng bà T vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, cho thấy anh T2 đã tham gia hợp đồng, quá trình thực hiện hợp đồng đã xong, bà T đã giao đất, còn anh T2 đã lập thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác và đã nhận tiền xong từ họ, anh T2 và anh Đ chỉ còn trách nhiệm thanh toán tiền cho bà T, do anh T2 là người đứng tên giao dịch, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Minh T2 và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn Đ, do anh Đ đã tự nguyện rút đơn kháng cáo; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ không thống nhất bản án sơ thẩm nên

đã kháng cáo. Việc anh T2 và anh Đ nộp đơn kháng cáo ngày 12/10/2022 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ Lê Ngọc Thu N, ông Lê Cao T4, ông Nguyễn Hoàng V và bà Bùi Kim C vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 12/12/2016, bà Nguyễn Thị T thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Võ Văn Đ quyền sử dụng (QSD) đất lúa gồm: thửa 560, diện tích 388m²; thửa 597, diện tích 259m² và thửa 573, diện tích 9.430m² (thửa cũ lúc chuyển nhượng), nay đã tách thành các thửa đất số 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, tổng cộng diện tích các thửa là 10.077m², cùng tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, theo biên nhận nợ ngày 12/12/2016 do anh Đ viết nhưng để anh Lê Minh T2 đứng tên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Đ đưa cho bà T tiền cọc là 250.000.000 đồng số tiền 300.000.000 đồng còn lại anh Đ hẹn đến ngày 12/4/2017 sẽ trả cho bà T. Bà T và anh T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1817, ngày 13/12/2016 tại Văn phòng C1 với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng để anh T2 sử dụng đăng ký QSD đất. Đến ngày 21/12/2016, anh Đ nhờ bà T và anh T2 tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 1874 với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng, mục đích để vay vốn Ngân hàng. Việc nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Đ và anh T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất buộc anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng là 480.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ. Bị đơn anh Đ chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền nhận chuyển nhượng QSD đất còn lại là 300.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi, còn bị đơn anh T2 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà T, do anh T2 chỉ đứng tên dùm cho anh Đ, việc giao dịch chuyển nhượng QSD đất và giao nhận tiền với nhau là giữa bà T với anh Đ. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, buộc bị đơn anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền chuyển nhượng còn nợ là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 163.750.000 đồng, tổng cộng 463.750.000 đồng là có cơ sở. Bởi lẽ, Hợp đồng chuyển nhượng số 1817, ngày 13/12/2016 được ký kết trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện giữa các bên, về hình thức đã được lập bằng văn bản và được công chứng theo quy định của pháp luật, về giá chuyển nhượng mặc dù ghi là 200.000.000 đồng nhưng cả bà T và anh Đ đều thừa nhận không phải giá thỏa thuận chuyển nhượng, mà các bên

ký kết giá chuyển nhượng này để nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng này thể hiện theo Biên nhận nợ ngày 12/12/2016, với nội dung bà T và anh T2 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, đặt cọc 250.000.000 đồng cùng ngày và hẹn đến ngày 12/4/2017 sẽ trả 300.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ đã thanh toán 250.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng thì anh T2 và anh Đ đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà T như đã thỏa thuận. Mặt khác, đến nay bà T đã giao đất, còn anh T2 sau khi đứng tên giấy chứng nhận QSD đất lại chuyển nhượng cho người khác và đã nhận tiền xong từ họ. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc anh Đ và anh T2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền còn nợ lại 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 13/4/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/9/2022 là 163.750.000 đồng là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa, bị đơn anh Võ Văn Đ đã tự nguyện rút đơn kháng cáo, thống nhất cá nhân anh Đ trả cho bà T số tiền còn nợ gốc và lãi là 463.750.000 đồng, xét thấy đây là ý chí tự nguyện của anh Đ, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Đ là phù hợp với Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn anh Lê Minh T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết sửa án sơ thẩm, theo hướng chỉ buộc anh Đ có nghĩa vụ cá nhân trả cho nguyên đơn bà T số tiền còn nợ 463.750.000 đồng, mà không buộc anh T2 phải có nghĩa vụ liên đới cùng anh Đ trả số tiền còn nợ cho bà T. Xét kháng cáo của anh T2 là không có cơ sở như đã phân tích trên, đồng thời xét thấy các lần giao dịch anh T2 nhận chuyển nhượng đất từ bà T để đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, cũng như anh T2 chuyển nhượng đất lại cho chị Lê Ngọc Thu N, thì anh T2 đều biết, thống nhất ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà không phản đối, nên kháng cáo của anh T2 không được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp.

[5] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn Đ và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Lê Minh T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ không được chấp nhận, nên anh T2 và anh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn Đ;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Lê Minh T2;

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 165, Điều 173, Điều 217, Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 155, Điều 166; Điều 288, Điều 357; Điều 401; Điều 468; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3; Điều 167; Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và 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.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ;

- Buộc anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng còn nợ là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 163.750.000 đồng, tổng cộng 463.750.000đ (Bốn trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 14.457.700đ (Mười bốn triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.115.000 đồng, theo các biên lai thu số 0007156, ngày 13/01/2022 và biên lai thu số 0009487, ngày 11/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà T được nhận lại số tiền thừa là 3.657.300đ (Ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

- Anh Võ Văn Đ và anh Lê Minh T2 phải liên đới chịu 22.550.000đ (Hai mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Lê Minh T2 và anh Võ Văn Đ mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Đ

đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số: 0009953, ngày 12/10/2022 và anh T2 đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số: 0009954, ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (do chị Nguyễn Thị Thu T5 nộp thay cho anh Đ và anh T2).

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi