TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LĐ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-PT
Ngày: 22-01-2019
V/v Yêu cầu 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 TỈNH LĐ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt
Ông Huỳnh Châu Thạch

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Hương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LĐ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LĐ tham gia phiên toà***: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh LĐ; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2018/TLDS-PT ngày 13 tháng 12 năm 2018 về *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐR bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 356/2018/QĐ-PT ngày 24/12/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1970
Trú tại: Ấp LH, xã HNgh, huyện ChL, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh C, sinh năm 1965
Trú tại: Thôn BL, xã PhL, huyện ĐR, tỉnh LĐ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1968
Trú tại: Hẻm 2 HT, phường 5, Tp. ĐL, tỉnh LĐ.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D.

(Bà D có mặt; ông C, bà Â có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/4/2018 và lời trình bày của nguyên đơn:

Ngày 10/02/2013 ông Nguyễn Thanh C có sang nhượng cho bà D 01 lô đất có diện tích 10.000m^2 đất, tọa lạc tại thôn BL, xã PhL, huyện ĐR, tỉnh LĐ. Khi sang nhượng có viết giấy tay và không có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên thỏa thuận với giá 100.000.000đ. Lô đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì là anh em ruột trong nhà nên ông C cho Bà D nợ số tiền trên. Hai bên hẹn đến cuối năm 2015 sẽ trả đủ. Khi mua bán hai bên đã giao ranh mốc cụ thể. Hiện trạng đất khi sang nhượng là đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng bà D có thuê người làm cỏ trồng cà phê, chăm sóc giá trị đầu tư vào lô đất khoảng 64.000.000đ. Quá trình sử dụng bà D chưa làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Đến hẹn bà D không có tiền trả nên bà D và ông C đã thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà D trả đất cho ông C còn ông C phải trả cho bà D chi phí đầu tư, giá trị cây trồng với số tiền 100.000.000đ và số tiền ông C trả làm 02 đợt như sau: Đợt 1 trả 50.000.000đ vào tháng 7/2017; đợt 2 vào tháng 02/2018. Đến nay ông C đã trả đợt 1. Số tiền còn lại ông C đã trả cho bà Nguyễn Thị Â theo giấy ủy quyền lập ngày 02/6/2017. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc trả lại diện tích đất cho ông C hiện nay không có tranh chấp. Đối với số tiền ông C còn nợ theo thỏa thuận là 50.000.000đ thì bà D yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả cho bà vì bà D có lập giấy ủy quyền cho bà Â nhận số tiền này nhưng giấy ủy quyền lập không đúng theo quy định của pháp luật, bà Â có hành vi đe dọa, ép buộc bà D viết giấy ủy quyền.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh C trình bày:

Ông C thừa nhận giữa ông và bà D có việc chuyển nhượng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng và thỏa thuận việc ông C có trách nhiệm trả số tiền 100.000.000đ cho bà D làm 02 đợt như bà D trình bày là đúng. Đợt 1 ông C đã trả cho bà D 50.000.000đ. Đợt 2 ông đã giao 50.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Â vào ngày 15/02/2018 theo giấy ủy quyền mà bà D đã ủy quyền cho bà Â nhận tiền. Nay bà D khởi kiện yêu cầu ông C phải trả số tiền 50.000.000đ là không có cơ sở vì ông đã trả đủ như thỏa thuận. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng giữa ông C với bà D thì các bên không tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Â trình bày: bà Â có biết sự việc sang nhượng đất giữa ông C và bà D. Như theo thỏa thuận thì ông C còn thiếu bà D 50.000.000đ hẹn đến tháng 02/2018 sẽ trả. Do bà D còn nợ bà Â 40.000.000đ nên ngày 02/6/207 bà D ủy quyền cho bà Â nhận số tiền trên vào ngày 15/02/2018. Bà Â đã nhận số tiền trên và trả cho bà D số tiền còn lại sau khi trừ đi số nợ là 10.000.000đ. Đối với việc bà D cho rằng bà Â đe dọa, ép buộc bà D viết giấy ủy quyền là không có.

Tòa án đã hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 05/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐR đã xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng"* đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh C.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/10/2018 nguyên đơn bà D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh C trả cho bà D số tiền 50.000.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc ông C phải thanh toán cho bà D số tiền 50.000.0000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LĐ nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giữa nguyên đơn bà D và bị đơn ông C có thỏa thuận chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích 10.000m^2 tại thôn BL, xã PhL, huyện ĐR với giá 100.000.000đ. Vì là anh em ruột trong nhà nên ông C cho bà D nợ số tiền trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà D có đầu tư vào lô đất 64.000.000đ. Do bà D không thanh toán được tiền chuyển nhượng cho ông C nên hai bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, theo đó, bà D trả đất cho ông C và ông C thanh toán cho bà D chi phí đầu tư là 100.000.000đ thành 02 đợt, mỗi đợt 50.000.000đ. Nay bà D khởi kiện yêu cầu ông C phải thanh toán số tiền 50.000.000đ của đợt 2 cho bà. Cấp sơ thẩm xác định tranh chấp *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là đúng pháp luật.

[2] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy rằng:

Ngày 02/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Â có lập giấy ủy quyền với nội dung bà Â nhận thay số tiền 50.000.000đ do ông C trả cho bà D, giấy này có hiệu lực đến ngày 15/02/2018 (BL23). Theo đó, ngày 15/02/2018 bà Â đã nhận đủ số tiền 50.000.000đ từ ông C và hai bên đã lập biên bản nhận tiền (BL21). Tại biên bản hòa giải ngày 23/4/2018 (BL13) bà Â, ông C đều thừa nhận việc giao nhận này. Bà D cũng thừa nhận Giấy ủy quyền ngày 02/6/2017 là do bà viết và bà biết việc ông C đã trả cho bà Â số tiền trên. Do đó,

việc bà D khởi kiện cho rằng ông C chưa thanh toán số tiền 50.000.000đ của đợt 2 là không có căn cứ.

Hiện bà D không khởi kiện tranh chấp hợp đồng ủy quyền để yêu cầu bà Nguyễn Thị Â phải trả số tiền 50.000.000đ đã nhận từ ông C nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Từ những phân tích trên thấy rằng, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh C phải thanh toán số tiền 50.000.000đ trong vụ án *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.250.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003544 ngày 04/5/2018 và 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003653 ngày 05/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐR. Bà D còn phải nộp 950.000đ án phí.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh LĐ;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND huyện ĐR;
- Chi cục THADS huyện ĐR;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Bùi Hữu Nhân