TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 448/2023/DS-PT
Ngày: 29-12-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm
Bà Nguyễn Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 424/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Toà 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: 460/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị C, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố E, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1994; địa chỉ: A L, phường T, thành phố B, tỉnh ĐắkLắk (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972, ông Phan Trí D, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Bà M có mặt, ông D vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Trí D: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 15/5/2019, bà Hà Thị C có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của mình tại địa chỉ BY, phường E, thành phố B. cho bà Nguyễn Thị M và ông Phan Trí D. Diện tích chuyển nhượng trên Hợp đồng ghi "khoảng 1.200 m^2", giá chuyển nhượng là 15.500.000.000 đồng, thanh toán theo nhiều đợt.

Ngày 12/6/2019, bà M viết giấy xác nhận số tiền đã trả các đợt và chốt số tiền mua đất còn nợ bà C tại thời điểm xác nhận ngày 12/6/2019 là: 5.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ bốn trăm triệu đồng).

Hai bên đã ký, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ BY, phường E, thành phố B từ bà C sang cho ông D, bà M. Ông D, bà M đã được cấp GCNQSD đất và thế chấp diện tích đất nêu trên để vay ngân hàng.

Về phần thanh toán, ngày 23/10/2020 các bên đối chiếu toàn bộ số nợ giữa hai bên từ trước đến nay bao gồm cả tiền vay mượn và mua đất, thống nhất vợ chồng bà M còn nợ lại bà C tổng số tiền 1.625.000.000 đồng, và ký, cam kết trả theo Giấy vay tiền ngày 23/10/2020, có công chứng. Tuy nhiên, đến nay đã gần 03 năm, vợ chồng bà M vẫn chưa trả nợ cho bà C như đã cam kết dù sổ đỏ đã được sang tên mình và sử dụng.

Tại buổi hòa giải không thành ngày 29/6/2023, bà M đã xác nhận vẫn còn nợ bà C 1.625.000.000 đồng, nhưng chỉ đồng ý trả cho bà C 200.000.000 đồng do trừ phần diện tích đất bị thiếu và khoản nợ 700.000.000 đồng bà C vay ông D ngày 23/5/2019.

Việc bà M chỉ đồng ý trả 200.000.000 đồng, bà C hoàn toàn không đồng ý, bởi: Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020 là văn bản ghi nhận ý chí cuối cùng, ràng buộc trách nhiệm hai bên; Sau khi xem xét số tiền nợ trước giờ của hai bên bao gồm cả tiền thiếu mua đất, các bên đều thống nhất chuyển số tiền còn thiếu nợ 1.625.000.000 đồng thành hợp đồng vay tiền có ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên. Khi ký Hợp đồng vay tiền, ông D bà M đều xác định nghĩa vụ của mình là phải trả nợ cho bà C theo đúng như các thỏa thuận trong Hợp đồng vay và đã được công chứng chứng thực. Ông D bà M phải thực hiện đúng theo hợp đồng trên, nay ông D bà M vi phạm bà C hoàn toàn có quyền khởi kiện yêu cầu thực hiện đúng Hợp đồng vay tiền đã ký.

Về phần diện tích bà M cho rằng bị thiếu: Tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ ghi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích "khoảng 1.200 m^2", diện tích này được hai bên ước chừng khi xem đất trên thực tế, không thỏa thuận hay ghi diện tích cụ thể ngang dọc 30mx44m như bà M đưa ra.

Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, trong Hợp đồng đều ghi rõ diện tích, ông D bà M đã đồng ý ký, làm thủ tục sang tên và đã sử dụng thế chấp ngân hàng. Nguyên cả khoảng thời gian trên, vợ chồng bà M

không có ý kiến gì về diện tích. Nếu muốn rõ ràng từ ban đầu ông D bà M hoàn toàn có quyền khởi kiện đòi diện tích thiếu tại Tòa án vào một vụ án khác. Do đó, việc bà M đòi trừ đất còn thiếu là không có căn cứ.

Về số tiền nợ 700.000.000 đồng: Tại văn bản xác nhận số tiền còn nợ do bà M viết ngày 12/6/2019, bà M xác nhận số tiền trả từng đợt và đã trừ 700.000.000 đồng tiền bà C vay ông D ngày 23/05/2019 vào tiền mua đất, tại phần "D đưa 700 Tr", nội dung này là do bà C viết ra có trừ đi 200.000.000đ tiền thuế là do bà C phải làm chuyển đổi mục đích thêm theo yêu cầu của bà M nên bà M phải chịu chi phí trên. Sau khi trừ, bà M chốt tiền còn nợ lại bà C là 5.400.000.000 đồng (Đính kèm văn bản xác nhận có chữ ký bà M viết).

Theo giấy tờ vay bà M cung cấp, bà C vay ông D 700.000.000 đồng là vào ngày 23/5/2019. Đến ngày 12/6/2019, bà M xác nhận lại tiền mình nợ mua đất, đương nhiên đã phải trừ luôn 700.000.000 đồng bà C nợ.

Do đó, tiền bà C nợ ông D 700.000.000 đồng ngày 23/5/2019 đã được trừ vào tiền mua đất, bà C không thể yêu cầu trừ hai lần cùng một số tiền trên.

Vì các lẽ trên, đề nghị quý tòa xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C, buộc ông Phan Trí D và bà Nguyễn Thị M phải hoàn thành nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng vay tiền đã ký kết, trả đầy đủ số nợ 1.625.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng) tiền gốc và tiền lãi chậm trả từ ngày 23/11/2020 đến ngày 23/8/2023 với mức lãi suất 10%/năm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị M là bị đơn và là người đại diện ủy quyền của ông D trình bày:

Những nội dung như đại diện theo ủy quyền của bà C trình bày là không đúng. Thực tế là vào ngày 15/5/2019 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị C 01 lô đất tại B Y, phường E, thành phố B có diện tích 30mx44m với giá 15.500.000.000đ, bà C viết giấy bán cho tôi lô đất khoảng 1.200m^2 và nói với tôi hiện GCNQSDĐ đang thế chấp Ngân hàng, do đó tôi đã đặt cọc cho bà C số tiền 1.500.000.000đ, đến ngày 16 AL đưa thêm 6.200.000.000đ để trả vào Ngân hàng, lấy GCNQSDĐ ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho tôi, vì là bạn bè tin tưởng nhau nên tôi không đo đạc cụ thể diện tích có đủ như bà C nói hay không, đến khi cơ quan cấp giấy đo đạc lại mới phát hiện ra còn thiếu hơn 3m đất chiều ngang.

Sau đó tôi đã thanh toán cho bà C tổng cộng là 14.300.000.000đ, còn nợ lại 1.625.000.000đ nên bà C yêu cầu tôi ra Văn phòng Công chứng ký giấy vay nợ cho bà C nhưng thực tế là tiền mua đất tôi còn nợ. Tôi xác định khoản tiền này là tiền tôi mua đất còn nợ, chưa trừ đi số tiền 700.000.000đ bà C vay của vợ chồng tôi ngày 23/5/2019.

Đối với bảng kê nhận tiền em M đặt cọc tôi có ý kiến như sau: Những dòng từ dòng thứ 3 đến dòng 13 từ trên xuống có nội dung: "1.500.000.000đ đến Còn lại 5.450.000.000 năm tỷ bốn trăm năm mươi triệu" là do bà C trực tiếp viết về

việc nhận tiền của tôi. Còn từ dòng thứ 14 đến cuối trang giấy là chữ ký chữ viết của tôi. Còn nội dung bên cạnh dòng thứ 5 từ trên xuống có nội dung: " D đưa 700tr, tiền thuế 200.000.000" là do bà C viết thêm và nó cũng không nằm trong số tiền bà C đã nhận của tôi nên tôi không đồng ý với ý kiến của bà C là đã trừ số tiền vay của vợ chồng tôi vào ngày 23/5/2019. Ngoài ra theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà C phải chịu mọi loại thuế, phí, nhưng vì do tôi cần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng và thời điểm đó bà C còn nợ nhiều người nên tôi phải đứng ra nộp thuế tổng cộng là 200.000.000đ để lấy GCNQSDĐ, khoản tiền này bà C cũng chưa trả lại cho tôi.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã sang tên tôi và tôi đã thế chấp Ngân hàng để vay vốn, nhưng diện tích đất không đủ chỉ gần 1.000m^2 do đó tôi đã liên hệ nhiều lần yêu cầu bà C tính toán trừ lại cho tôi diện tích đất còn thiếu nhưng bà C không đồng ý.

Nay bà C khởi kiện vợ chồng tôi đòi số tiền nợ gốc 1.625.000.000đ và tiền lãi tôi không đồng ý vì diện tích đất còn thiếu, bà C còn nợ vợ chồng tôi 700.000.000đ và số tiền thuế tôi đã nộp thay cho bà C do đó vợ chồng tôi chỉ còn nợ bà C 773.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 220; Điều 235; Điều 266; khoản 1 Điều 273 BLTTDS;

Căn cứ Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 BLDS 2015

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị C.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị C số tiền nợ gốc 1.625.000.000đ và 446.000.000đ tiền lãi; tổng cộng là 2.071.000.000đ (Hai tỷ, không trăm bảy mươi mốt triệu đồng chẵn)

Kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí: Vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D phải chịu 73.420.000đ (Bảy mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi ngàn đồng) tiền án phí DSST.

Bà Hà Thị C không phải chịu án phí và được nhận lại 36.528.000đ (Ba mươi sáu triệu, năm trăm hai tám ngàn đồng) tạm ứng án phí bà T đã nộp thay bà C theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2022/0002683 ngày 02/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 03/10/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Làm rõ khoản tiền vay 1.625.000.000đ và không chấp nhận tiền lãi suất. Buộc bà Hà Thị C trả các khoản thuế, phí mà bà M đã nộp cho cơ quan nhà nước theo giấy ủy quyền của bà C, cụ thể 358.642.776đ. Buộc bà Hà Thị C trả số tiền 700.000.000đ. Buộc bà C giao trả lại căn nhà B Y, phường E, thành phố B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá, đại diện Viện kiểm sát căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác định số tiền 1.625.000.000đ thực chất là tiền vợ chồng ông D, bà M nợ tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà C và cung cấp chứng cứ là Giấy bán đất đề ngày15/5/2019; các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30/5/2019; 17/3/2020; 12/6/2019 và ngày 30/5/2019, nguyên đơn cũng thừa nhận thực chất số tiền nợ nêu trên là tiền vợ chồng bà M nợ tiền mua nhà, đất của bà C, đến ngày 23/10/2020 hai bên đối chiếu công nợ và thỏa thuận ký kết hợp đồng vay tiền, số tiền là 1.625.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn là do nguyên đơn giao đất còn thiếu 3m chiều ngang. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà C phải chịu mọi loại thuế, phí, nhưng do bà M cần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp Ngân hàng và thời điểm đó bà C còn nợ nhiều người nên bà M phải đứng ra nộp thuế tổng cộng là 200.000.000đ (tại đơn kháng cáo bà M xác định các khoản thuế, phí mà bà M đã nộp 358.642.776đ) để lấy GCNQSDĐ, khoản tiền này bà C cũng chưa trả lại cho bà M. Ngoài ra, bà C cũng chưa thực hiện việc giao căn nhà 214 Y cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vẫn chưa thực hiện xong và còn có tranh chấp. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm rõ có việc giao đất còn thiếu hay không? Các khoản thuế, phí ai là người nộp? Các bên đã thực hiện việc giao nhà hay chưa? Và cần xem xét các vấn đề mà bị đơn đưa ra trong cùng một vụ án thì mới giải quyết triệt để vụ án và mới đảm bảo quyền và lợi ích cho các đương sự.

Do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, giải quyết vụ án không triệt để làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Những vi phạm này của cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Từ những lập luận trên xét thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M - Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2023/DSST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị M đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004779 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP . Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng