

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 99/2019/DS-PT

Ngày: 26-4-2018.

*“Tranh chấp dân sự về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Nguyễn Văn Tòng;

+ Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh– Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2019. Do bản án dân sự số 31/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2019. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983. Trú tại: Số X; Tổ Y, ấp TA, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H: Luật sư Phạm Thanh Đ – Chi nhánh văn phòng Luật sư Thanh Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1985 và chị Trần Thị Huyền L, sinh năm: 1989. Cùng trú tại: Ấp TB, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Chị Trần Thị Huyền L ủy quyền cho anh Huỳnh Minh T theo văn bản ủy quyền số: 64 ngày 19-04-2019.

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

3.1. Anh Nguyễn Thanh Th, sinh năm 1984 và chị Võ Thị Thúy L1, sinh năm: 1984. Cùng trú tại: Ấp L, xã CL, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (anh Th có mặt, chị L1 vắng mặt).

3.2. Anh Lê Minh H1, sinh năm: 1977, trú tại: Ấp Y, xã BD, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3 Anh Đặng Văn L2, sinh năm: 1966, trú tại: Ấp TA, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của anh H là ông Phạm Thanh Đ trình bày:

Trong năm 2010, anh H có vay tiền anh T số tiền 60.000.000 đồng nhưng anh H không ký hợp đồng vay tiền mà ký 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để sang nhượng phần đất ngang 15mét x dài 40mét tổng diện tích 600m², tọa L2 tại ấp Thuận Bình, xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Cụ thể là: Hợp đồng thứ nhất anh H sang nhượng cho anh T, chị L phần đất ngang 07mét x dài 40mét diện tích 280 m² trị giá 189.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng; hợp đồng thứ hai anh H sang nhượng cho anh Th, chị L1 phần đất ngang 08mét x dài 40mét diện tích 320 m² trị giá 216.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Nhưng thực tế các bên có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là giá chuyển nhượng đất số tiền là: 27.000.000 đồng/mét ngang, nên đối với phần đất anh T, chị L nhận chuyển nhượng của anh với số tiền là 189.000.000 đồng, anh H cho rằng mới nhận số tiền 30.000.000 đồng còn lại 159.000.000 đồng chưa nhận. Nay anh H yêu cầu anh T, chị L trả cho anh số tiền còn lại là 159.000.000 đồng, tiền lãi do chậm trả 9%năm tính từ ngày 01-12-2010 đến khi xét xử xong vụ án.

Bị đơn **anh Huỳnh Minh T trình bày:** Anh H không có vay tiền của vợ chồng anh. Cuối tháng 11-2010, do có nhu cầu mở quán cà phê nên anh H có chuyển nhượng cho anh phần đất ngang 15mét x dài 40mét diện tích 600 m² với giá 27.000.000 đồng/1 mét ngang, đất tọa lạc tại ấp Thuận Bình, xã Truông Mít,

Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, tổng số tiền chuyển nhượng là: 405.000.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu đồng). Do không có đủ tiền để mua nên anh có rủ anh Th, chị L1 mua 08mét ngang x dài 40 mét, còn vợ chồng anh mua 07mét ngang x dài 40mét. Anh là người trực tiếp giao đủ số tiền 405.000.000 đồng cho anh H. Khi giao tiền tại quán cà phê không làm giấy tờ nhưng có ông Đặng Văn L2 chứng kiến. Sau đó anh H, vợ chồng anh Th, chị L1 và vợ chồng anh đến Ủy ban nhân dân xã Truông Mít làm thủ tục sang nhượng đất. Trong hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ghi giá tiền chuyển nhượng là: 30.000.000 đồng là do các bên có thỏa thuận để tránh nộp thuế thu nhập cá nhân (do thỏa thuận thuế thu nhập cá nhân bên mua chịu). Phần đất vợ chồng anh mua đã chuyển nhượng cho anh Lê Minh H1 ở xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh H. Anh xác định không còn nợ anh H bất cứ khoản tiền nào.

Chị Trần Thị Huyền L thống nhất theo lời trình bày của anh T và xác định không còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Nguyễn Thanh Th trình bày: Vợ chồng anh và vợ chồng anh T, chị L có chuyển nhượng của anh H phần đất ngang 15mét x dài 40mét tổng diện tích 600 m², tọa lạc tại ấp Thuận Bình, xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 405.000.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu đồng), do không đủ tiền mua nên anh T và anh thỏa thuận chia ra phần anh sang nhượng chiều ngang 8mét x dài 40mét= 320 m² x 27.000.000 đồng/1 mét ngang = 216.000.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu đồng). Anh đã giao đủ tiền cho anh T để giao trả cho anh H. Sau đó anh, chị L1 cùng với anh H ra Ủy ban nhân dân xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh xác nhận đã giao tiền đầy đủ cho anh H rồi nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Đặng Văn L2 trình bày: Vào năm 2010 khi anh T, chị L, anh Th, chị L1 nhận sang nhượng phần đất của anh H thì anh có biết rõ, các bên thỏa thuận mua bán giá trị phần đất ngang 15mét x dài 40mét với giá là 405.000.000 đồng, khi các bên giao nhận tiền anh có chứng kiến, sau khi anh H nhận đủ số tiền xong các bên có ra Ủy ban nhân dân xã Truông Mít làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Lê Minh H1 trình bày: Vào ngày 06-12-2010 anh nhận chuyển nhượng phần đất của anh T, chị L phần đất diện tích 280m² (chiều ngang 7mét x dài 40mét) tọa L2 tại xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi chuyển nhượng đất anh cùng anh T chị L đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01041 ngày 09-12-2010 xong.

Trong vụ kiện này anh không liên quan gì cả và xin vắng mặt không tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh: Căn cứ vào Điều 689; 690; 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **anh Nguyễn Thanh Hoài đối với anh Huỳnh Minh T, chị Trần Thị Huyền L** về việc yêu cầu trả số tiền sang nhượng đất còn nợ 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018 anh Nguyễn Thanh H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Anh H cho rằng án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (do cấp sơ thẩm xét xử vụ án không liên tục) yêu cầu hủy án sơ thẩm và nếu không hủy án sơ thẩm thì sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H trình bày: Về tố tụng, cấp sơ thẩm xét xử khi nghị án không tuyên án mà xét xử vụ án tiếp theo sau đó mới tuyên án là vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Nếu không hủy bản án sơ thẩm thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H vì: Anh H chỉ nhận của anh T 30.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng ghi nhận hai bên giao nhận số tiền 30.000.000 đồng. Anh T nói đã giao cho anh H số tiền 405.000.000 đồng là không có căn cứ nên anh H yêu cầu anh T, chị L trả số tiền còn nợ và lãi suất chậm trả tổng cộng là 270.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về vụ án:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về tố tụng, anh H và Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về nội dung, anh H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng – khi nghị án vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh Th, chị L1 Hội đồng xét xử không tuyên án mà tiếp tục xét xử tiếp vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh T, Chị L rồi mới tuyên án cùng lúc hai vụ kiện nên yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 197 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011) quy định có tính nguyên tắc về xét xử phải “bằng lời nói và được tiến hành liên tục, trừ thời gian nghỉ. Các thành viên của Hội đồng xét xử phải xét xử từ khi bắt đầu cho đến khi kết thúc,...”. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 2 Điều 225 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định có tính nguyên tắc về xét xử phải “bằng lời nói và được tiến hành tại phòng xử án” không còn quy định tính liên tục, Hội đồng xét xử phải làm việc từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến khi kết thúc phiên tòa.

Qua xem xét biên bản phiên tòa, biên bản nghị án xét xử vụ kiện giữa anh H và anh Th, chị L1 thì phiên tòa khai mạc vào lúc 7 giờ 30 phút và Hội đồng xét xử tiến hành nghị án từ 8 giờ 30 phút đến 8 giờ 50 phút kết thúc và tuyên án; vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh T, chị L thì phiên tòa khai mạc vào lúc 9 giờ 00 phút và Hội đồng xét xử tiến hành nghị án từ 10 giờ 20 phút đến 11 giờ 00 phút kết thúc và tuyên án.

Cả hai vụ án khi xét xử sơ thẩm đều có Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu không có kháng nghị.

Luật sư và anh H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của anh H về việc yêu cầu vợ chồng anh T, chị L trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 270.000.000 đồng (trong đó tiền lãi là 111.000.000 đồng).

Xét thấy, ngày 01-12- 2010 anh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh T, chị L phần đất có diện tích 280 m² thuộc thửa số 3135 tờ bản đồ số 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03-01-2009 do anh H đứng tên; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Truong Mít, Huyện Dương Minh Châu chứng thực cùng ngày. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, nhưng hai bên xác nhận giá chuyển nhượng trên thực tế là 189.000.000 đồng.

Anh T cho rằng anh đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H nên anh H mới ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh và vợ chồng anh Th, chị L1; vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đất và sau đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Minh H1 nên vợ chồng anh T không còn nợ tiền của anh H.

Anh H cho rằng vợ chồng anh T chỉ trả cho anh được 30.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 159.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh T không thừa nhận, anh H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm anh H xác nhận đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T vào năm 2010 và giao đất cho vợ chồng anh T sử dụng cho đến nay.

[3] Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của anh H là có căn cứ, đúng pháp luật, anh H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí: Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự 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;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H, giữ nguyên bản án dân sự số: 31/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng các Điều 689; 690; 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu anh Huỳnh Minh T** và chị Trần Thị Huyền L trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là: 270.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Huỳnh Minh T và chị Trần Thị Huyền L không phải chịu án phí.

Anh Nguyễn Thanh H phải chịu 13.500.000 đồng cho khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 6.539.000 đồng theo biên lai thu số 0015959 ngày 29-11-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, anh **Nguyễn Thanh H** còn phải nộp thêm 6.961.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011087 ngày 18-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D.M.C;
- Phòng KTNV
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

LÊ HỮU CHIẾN