

Bản án số: 101/2024/DS-PT
Ngày: 07-6-2024
V/v tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Từ ngày 04 đến ngày 07 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2024/TLPT-DS ngày 28/02/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 03 năm 2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 25/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024, thông báo thay đổi thời gian xét xử số 54/TB-TA ngày 09/5/2024 và thông báo số 66/TB-TA ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Dạ T, sinh năm: 1975. Địa chỉ cư trú: khu phố D, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (hợp đồng ủy quyền số công chứng 03512 quyền số 04/2024/CC-SCC/HĐGD ngày 02/5/2024).(Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Bành Xuân T1, sinh năm: 1958. Địa chỉ cư trú: khu phố D, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Hà Huy H1, sinh năm: 1961. Địa chỉ cư trú: A H, phường F, quận B, Tp .. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Tôn Long T2 và Luật sư Nguyễn Thanh Đ. Địa chỉ: Văn phòng L, Đoàn Luật sư thành phố H - A N, phường T, Quận A, Tp ..(Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm: 1990. Địa chỉ: thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Địa chỉ liên lạc: B T, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt)

*** Người làm chứng:** Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: khu phố A, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn bà Phan Dạ T trình bày: Ngày 11/3/2023, bà có chuyển nhượng cho bà Bành Xuân T1 diện tích 162m² đất tại khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, trên đất có 01 căn nhà thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 076807 ngày 27/4/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 tại Văn phòng C. Tiền chuyển nhượng thực tế là 19.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo yêu cầu của bà T1 thì chỉ ghi số tiền trên hợp đồng là 3.500.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng và đã biến động sang tên cho bà T1 thì bà T1 không giao tiền chuyển nhượng. Rất nhiều lần, bà đề nghị bà T1 trả tiền, tuy nhiên bà T1 cũng không đồng ý giao số tiền 19.500.000.000 đồng. Bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã La Gi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 giữa bà và bà Bành Xuân T1 có chứng thực của Văn phòng C. Bà T1 phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 076807 ngày 27/4/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L.

* Bị đơn bà Bành Xuân T1 trình bày: bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, vì hợp đồng đã thực hiện và đã điều chỉnh sang tên bà Bành Xuân T1. Số tiền chuyển nhượng là số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/3/2023 là 3.500.000.000 đồng. Còn việc chuyển tiền số tiền 3.500.000.000 đồng trong thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có, nhưng bà T1 đã làm thất lạc, không có để cung cấp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án nhân dân thị xã La Gi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không cung cấp chứng cứ gì, đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải.

Ngày 07/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã La Gi cùng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã L, Phòng Quản lý đô thị thị xã L, Ủy ban nhân dân phường P tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ diện tích nhà, đất tranh chấp. Sau khi đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp là 162m² và diện tích nhà 2A là 389,5m².

Ngày 07/9/2023, Hội đồng định giá tài sản xác định giá đất theo giá thị trường là: 8.424.000.000 đồng, nhà: 2.342.456.000 đồng. Tổng cộng: 10.766.453.000 đồng.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Tôn Long T2 và Nguyễn Thanh Đ:* File ghi âm mà bà T cung cấp không phải là chứng cứ; nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là của nguyên đơn; bị đơn không có trách nhiệm phải chứng minh và lưu lại các hóa đơn chứng từ thanh toán; Đây không phải là hợp đồng có điều kiện chậm trả; Bà T không thân thích gì với bà T1, căn cứ vào tập quán mua bán nhà tại địa phương thì bà T1 giao tiền, bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1. Hợp đồng chuyển nhượng đã có hiệu lực pháp luật. Đề nghị bác toàn bộ khởi kiện của bà T.

* Tại Bản án dân sự sơ số 02/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 149, Điều 288 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm b khoản 1 Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phan Dạ T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 giữa bà Phan Dạ T và bà Bành Xuân T1, có chứng thực của Văn phòng C.

Buộc bà Bành Xuân T1 phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 076807 ngày 27/4/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L cho bà Phan Dạ T.

Bà Phan Dạ T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/01/2024, bị đơn bà Bành Xuân T1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án để: Đưa thêm người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Banh Ngoc A(tên không dấu) con gái bà Bành Xuân T1 và ông Mong Tien D (tên không dấu) con của bà Phan Dạ T. Cả hai đương sự đều có quốc tịch Mỹ, hiện đang cư trú tại Mỹ, hai người này đã giao và nhận tiền 100.000 Đô la Mỹ tại Mỹ. Triệu tập thêm người làm chứng bà Phan Thị Hồng V là công chứng viên soạn thảo hợp đồng và bà Nguyễn Thị Thanh T3 người đại diện cho bà T1 đi làm thủ tục sang tên, trước bạ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn thừa nhận giá chuyển nhượng nhà, đất là 19.500.000.000 đồng, các bên đã giao đủ tiền cho nhau tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 (bản không công chứng) và bên bán đã giao nhà cho bên mua. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn trong khi nguyên đơn chỉ có đơn khởi kiện mà không nộp chứng cứ nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm xử ép bị đơn trong thời gian ngắn trong khi bị đơn bị bệnh không thể cung cấp chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình.

- Nguyên đơn trình bày : vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bị đơn cung cấp chứng cứ mới nhưng có lời khai bất nhất về chứng cứ này và không có tài liệu nào để chứng minh thanh toán tiền chuyển nhượng, về nợ vay, nợ huê.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn đề nghị ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án để triệu tập người làm chứng là không có căn cứ. Về nội dung: Trong vụ án này nghĩa vụ chứng minh việc giao tiền cho nguyên đơn thuộc về bị đơn. Bị đơn không chứng minh được việc giao tiền cho nguyên đơn và nguyên đơn chưa giao nhà cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 giữa bà Phan Dạ T và bà Bành Xuân T1, có chứng thực của Văn phòng C là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bành Xuân T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ,

ý kiến trình bày và tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (viết tắt HĐXX) nhận thấy:

[1] Bị đơn bà Bành Xuân T1 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đương sự là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Vì vậy HĐXX cấp phúc thẩm xem xét kháng cáo bị đơn theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: theo thông báo của Tòa án thì thời gian xét xử phúc thẩm vào lúc 08 giờ ngày 04/6/2024, tuy nhiên vì lý do khách quan, phiên tòa được thông báo dời sang lúc 14 giờ ngày 04/6/2024. Tuy nhiên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã có mặt đúng như thông báo trước tại phiên tòa phúc thẩm. Trước phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã nộp đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề ngày 04/6/2024 và đơn xin vắng mặt của bà Bành Xuân T1 ngày 31/5/2024. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P không kháng cáo và cũng có đơn vắng mặt từ cấp sơ thẩm, việc vắng mặt của ông P không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy HĐXX tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về việc thụ lý vụ án và quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm: Ngày 29.6.2023 bà Phan Dạ T nộp đơn khởi kiện qua đường bưu chính và sau đó Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã ra thông báo cho bà T nộp tạm ứng án phí. Ngày 03/7/2024 Tòa án ra thông báo thụ lý vụ án về việc nguyên đơn bà Phan Dạ T khởi kiện bà Bành Xuân T1 yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 giữa bà T và bà T1, tài sản tranh chấp là nhà và đất tại số B T, khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Tòa án nhân dân thị xã La Gi thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quy trình nhận đơn và thụ lý đơn khởi kiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 03/7/2023 Tòa án thụ lý đơn khởi kiện, ngày 22/01/2024 xét xử sơ thẩm vụ án như vậy thời gian giải quyết của cấp sơ thẩm là 06 tháng 19 ngày hoàn toàn phù hợp. Trình tự thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm về xác minh, thu thập chứng cứ hoàn toàn khách quan, đúng qui định. Bà T1 trình bày không đủ sức khỏe tham gia tố tụng, nhưng bà T1 đã có người đại diện hợp pháp và mời luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tham gia xuyên suốt tại phiên tòa. Vì vậy việc bị đơn cho rằng vì tình trạng sức khỏe của bị đơn nên không cung cấp chứng cứ và không chứng minh được tại cấp sơ thẩm là không có cơ sở. Bị đơn phải tự chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được và chứng minh không đầy đủ.

[4] Xét yêu cầu tạm ngừng phiên tòa, tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự phúc thẩm và kháng cáo của bị đơn, HĐXX nhận thấy: mặc không được triệu tập,

người làm chứng bà Nguyễn Thị Thanh T3 tự nguyện đến phiên tòa. Bà T3 là người đại diện cho bà T1 đi làm thủ tục sang tên ngôi nhà. Tuy nhiên lời khai của bà T3 cũng chỉ trình bày lại việc được nghe bà T, bà T1 kể lại việc cần trừ 16,5 tỷ đồng mua bán nhà chứ không chứng kiến được việc giao nhận tiền và giao nhận tài sản hay không. Giữa các bên đương sự tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C công chứng ngày 11/3/2023. Như vậy hợp đồng của các bên đương sự được xác định là hợp đồng về nhà ở theo Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung). Hợp đồng giữa các bên đã được công chứng hợp pháp, nội dung hợp đồng, trình tự ký kết, công chứng hợp đồng giữa các bên không tranh chấp, như vậy việc mời công chứng viên vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Bởi vì tranh chấp giữa các bên chỉ là tranh chấp về việc thanh toán tiền mua nhà và bàn giao nhà, đất.

[5] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng bán nhà, đất với giá 19,5 tỷ đồng cho nhưng bị đơn chưa trả tiền nên nguyên đơn chưa giao nhà cho bị đơn. Bị đơn cho rằng đã mua nhà đất với giá 3,5 tỷ đồng và đã trả đầy đủ tiền nhưng làm mất giấy tờ giao nhận tiền. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ, đã xác định bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh việc giao tiền cho nguyên đơn từ đó đã quyết định hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C công chứng ngày 11/3/2023. Chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đúng trình tự thủ tục, bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự xuất trình để từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 có chữ ký và dấu lẫn tay giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng không có công chứng (sau đây gọi tắt là hợp đồng không công chứng) có nội dung gần giống như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C công chứng ngày 11/3/2023 (sau đây gọi tắt là hợp đồng có công chứng). Sự khác nhau giữa hai hợp đồng này mà bị đơn xác định đã trả tiền cho nguyên đơn là tại Điều 2 của hợp đồng không công chứng thể hiện: Giá chuyển nhượng là 19.500.000.000 đồng (mười chín tỷ năm trăm triệu đồng); phương thức thanh toán bằng tiền mặt; bà T1 đã thanh toán đủ số tiền 19.500.000.000 đồng cho bà T vào ngày 10/3/2023. Như vậy, số tiền 19,5 tỷ đồng là giá trị thực tế của giao dịch đã được bị đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

[7] Tại bản tự khai ngày 19/4/2024 của bị đơn bà Bành Xuân T1 trình bày bà T1 là hội viên trong các dây hội do bà T làm chủ. Đồng thời bà T1 còn cho bà T vay tiền. Đến tháng 3/2023 bà T tuyên bố ngừng hội và không trả tiền hội trong

đó có bà T1. Sau khi thương lượng bà T gán nợ cho bà T1 bằng việc chuyển nhượng nhà, đất với giá 19,5 tỷ đồng trong đó trừ khoản nợ hụi 11,9 tỷ đồng, nợ vay 4,8 tỷ đồng và trả thêm cho bà T 3,5 tỷ đồng. Số tiền bằng hình thức đưa tiền mặt và nhờ con bà T1 là Bành Ngọc A1 (quốc tịch Mỹ và đang cư trú tại Mỹ) chuyển tiền cho con bà T là ông Mong Tien D (quốc tịch Mỹ và đang cư trú tại Mỹ) số tiền 100.000 USD (một trăm ngàn đô la Mỹ) theo yêu cầu của bà T, việc thanh toán hoàn thành vào ngày 10/3/2023. Ngày 11/3/2023 bà T nhờ bà Phan Thị Hồng V soạn hợp đồng không công chứng và hợp đồng có công chứng để hai bên kí kết.

[8] Xét cả hai hợp đồng công chứng và không công chứng là chứng cứ mới của bị đơn thì HĐXX nhận thấy :Trong giao dịch về nhà ở được qui định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 việc bên bán giao nhà, đất cho bên mua, bên mua phải thanh toán đủ tiền cho bên bán là hai nghĩa vụ cơ bản nhất của hợp đồng mua bán nhà ở, nếu không thực hiện được thì phải hủy bỏ.

[9] Xét việc giao nhà, đất giữa các bên đương sự: bà T, bà T1 đều thống nhất: mục đích sử dụng ngôi nhà là để kinh doanh, các đương sự đều không cư trú trong ngôi nhà này. Trước khi bán nhà bà T1 dùng ngôi nhà để kinh doanh. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng và sang tên, bà T1 cũng không ở trong nhà. Dù ngôi nhà đã sang tên cho bà T1, nhưng các bên đương sự không có biên bản giao nhận nhà. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản, vật dụng trong nhà vẫn thuộc về bà T, bà T đang thương lượng bán tài sản trong nhà cho bên đang thuê lại từ bà T1. Như vậy, HĐXX xác định bà T1 vẫn chưa hoàn toàn nhận được nhà từ bà T, trừ phần văn phòng công chứng đang cho thuê thì thực tế bà T vẫn đang quản lý ngôi nhà.

[10] Xét việc giao nhận tiền mua nhà ở giữa các bên đương sự, tại Điều 2 của hợp đồng công chứng xác định phần thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận, tự thực hiện và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Còn trong hợp đồng không công chứng thì phương thức thanh toán bằng tiền mặt và bà T đã nhận đủ tiền vào ngày 10/3/2023 (trước một ngày kí hợp đồng công chứng). Các đương sự đều thừa nhận sự tồn tại của cả hai hợp đồng này, chỉ khác nhau cách hiểu về việc thực hiện giao tiền. Như vậy nghĩa vụ chứng minh và giải thích phải thuộc về bà T1. Việc bà T1 khai đã giao đủ tiền bằng hợp đồng không công chứng là chứng minh chưa đầy đủ vì hợp đồng xác định đã giao đủ tiền bằng tiền mặt 19,5 tỷ đồng thì phải có chứng cứ thể hiện việc giao tiền mặt theo hợp đồng này vào ngày 10/3/2023 bằng cách thức như thế nào. Bà T1 cho rằng việc giao đủ tiền bằng căn trừ nợ hụi 11,9 tỷ đồng, căn trừ nợ vay 4,8 tỷ đồng, 3,5 tỷ đồng tiền mặt nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ nào thể hiện số nợ này, trong khi bà T không thừa nhận. Theo bản tự khai ngày 19/4/2024 của bà T1 nộp cho Tòa án thì tổng số tiền bà T1 thanh toán cho bà T1 là 20,2 tỷ đồng, chứ không phải 19,5 tỷ đồng. Trong

khi đó bị đơn vẫn giữ nguyên lời khai này từ ngày 19/4/2024 cho đến phiên tòa phúc thẩm ngày 4/6/2024. Trong khi đó bà T3 tại phiên tòa khai rằng bà có nghe bà T1 kể lại bà T nợ bà T1 tổng số tiền 16,5 tỷ đồng. Mặt khác, trong số tiền mặt 3,5 tỷ đồng bà T1 cung cấp giấy tờ đã chuyển 100.000 USD của con bà T1 cho con bà T, các chứng cứ này không thể hiện giao dịch chuyển tiền cho mục đích gì của con bà T1, con bà T tại nước Mỹ. Bà T không thừa nhận giao dịch của con bà T tại nước Mỹ là việc trả tiền mua nhà đất. HĐXX thấy rằng việc chuyển tiền giữa các con của đương sự diễn ra ngoài phạm vi lãnh thổ Việt Nam, giao dịch này không được một bên thừa nhận thì việc mời hai đương sự ở nước ngoài về Việt Nam cũng không làm rõ được sự việc mà chỉ làm kéo dài quá trình giải quyết vụ án. Ngoài số tiền ngoại tệ trên thì số tiền mặt còn lại tầm khoản trên 1 tỷ đồng bà T1 đưa cho bà T như thế nào cũng không chứng minh được.

[11] Như vậy trong giao dịch mua bán nhà, dù bà T1 đã được sang tên khi chứng minh việc giao tiền thì chứng minh không đầy đủ nên phải chịu hậu quả cho việc không chứng minh được. Ngoài ra bà T1 có quyền khởi kiện bà T về vấn đề nợ hui, nợ tiền vay nếu có chứng cứ.

[12] Từ các phân tích, trên HĐXX thấy rằng: Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tạm ngừng phiên tòa và tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự của bị đơn. Bị đơn bà Bành Xuân T1 kháng cáo nhưng không cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà T1 là người cao tuổi có đơn đề nghị miễn nộp án phí nên thuộc diện miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ : Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bành Xuân T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 02/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

2. Căn cứ :

- khoản 4 Điều 91, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm b khoản 1 Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 12, Điều 121 Luật nhà ở năm 2014
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

3. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Dạ T về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/3/2023 giữa bà Phan Dạ T và bà Bành Xuân T1, có chứng thực của Văn phòng C.

Buộc bà Bành Xuân T1 phải giao lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 076807 ngày 27/4/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã L cho bà Phan Dạ T.

Bà Phan Dạ T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Bành Xuân T1 phải chịu 4.250.000 đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn lại cho bà Phan Dạ T.

+ Bà Bành Xuân T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ H2 lại cho Phan Dạ T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0016573 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

- Về án phí dân sự phúc thẩm : bà Bành Xuân T1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/6/2024).

Trường hợp Bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương