

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 252/2023/DS-PT

Ngày: 22/12/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyên

Các Thẩm phán: Ông Trần Nam Phương

Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2023/QĐXX-PT ngày 09/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 882/2023/QĐ-HPT ngày 06/12/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông **Đào Duy P**, sinh năm 1975

2. Bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Đường Y, Tổ H, Khu phố E, phường Đ, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Lê Bá Đ**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2021)

- Bị đơn: Ông **Phạm Đức Đ1**, sinh năm 1965

Địa chỉ: Đường V, Tổ A, ấp V, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Đàm Thị B**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Nguyễn Tân T1**, sinh năm 1992. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đ1, bà H: ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1995 – văn bản ủy quyền ngày 17/11/2023.

Địa chỉ: T, Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

(ông Đ có mặt, ông H1 có đơn xin vắng mặt; Bà B, anh T1 vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tiến hành tố tụng nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Khoảng tháng 09/2020 giữa vợ chồng ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T và ông Phạm Đức Đ1 có thỏa thuận thống nhất nội dung: vợ chồng ông P, bà T sẽ chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Đ1 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 390, tờ bản đồ: 24, diện tích: 1086,8 m² tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (Sau đây gọi tắt là thửa 390) với giá trị tiền là 400.000.000đồng. Hai bên ký kết hợp đồng và được chứng thực số: 483/ quyền số 01/2020, SCTHĐGD, ngày 08/9/2020 tại Ủy ban nhân xã X (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 483). Trên hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng giá thực tế là 400.000.000 đồng, mục đích để giảm nghĩa vụ thuế. Sau khi ký kết xong Hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phạm Đức Đ1 chỉ mới thanh toán được cho vợ chồng ông P, bà T 300.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền 100.000.000 đồng, ông Đ1 hẹn trong tháng sau kể từ ngày chứng thực hợp đồng sẽ thanh toán đủ, nhưng tới nay vẫn chưa thanh toán. Ông bà đã nhiều lần liên hệ với ông Phạm Đức Đ1 yêu cầu phải thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng nhưng ông Đ1 tránh né không chịu thanh toán. Việc ông Đ1 không giao số tiền 100.000.000 đồng còn lại như thỏa thuận là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng, làm cho ông bà không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự 2015. Nên ông bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên.

Nguyên trước đó, nguồn gốc thửa đất số 390 là của ông Phạm Đức Đ1, ông Đ1 bán cho vợ chồng ông P, bà T với giá tiền là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên do hai bên có mối quan hệ rất thân thiết với nhau nên ông Đ1 cho vợ chồng ông P trả trước 200.000.000 đồng, phần còn lại trong vòng 03 tháng sau trả đủ. Sau khi ký kết các thủ tục cần thiết thì ông bà có thanh toán cho ông Phạm Đức Đ1 số tiền là 200.000.000 đồng và tiền đi đăng ký sang tên chính thức tại Cơ quan chức năng có thẩm quyền. Tuy nhiên kể từ lúc sang tên xong được khoảng 01 tháng thì do ông Đ1 hỏi tiền liên tục nên ông bà đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 390 (lúc này vợ chồng ông P, bà T đã đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ) đi cầm cố cho bà Đàm Thị B để vay số tiền 100.000.000 đồng về trả trước cho ông Đ1, nhưng ông Đ1 không đồng ý. Lúc này ông Đ1 lại đề nghị với ông bà rằng, nếu không đủ tiền trả thì làm thủ tục ký sang tên trả lại đất cho ông Đ1, ông Đ1 sẽ trả tiền lại cho ông bà. Trước

lời đề nghị như vậy thì ông bà hẹn ông Đ1 cho thêm 01 tháng để kiểm thêm tiền trả dứt điểm toàn bộ số tiền đã mua đất cho ông Đ1. Tuy nhiên khoảng 01 tháng sau thì ông bà vẫn chưa có tiền để thanh toán đủ, nên ông Đ1 có đến gặp bà Đàm Thị B và vợ chồng ông bà, ông Đ1 nói sẽ lấy tiền ra trả thay số tiền nợ 100.000.000 đồng mà vợ chồng ông P, bà T mượn, đồng thời xin nhận lại Giấy chứng nhận QSDĐ và thuyết phục vợ chồng ông bà ký sang tên trả lại đất. Sự việc thỏa thuận của ba bên có lập thành văn bản có chữ ký của ông Đ1 vào ngày 07/9/2020 với nội dung là ông Đ1 sẽ trả 100.000.000 đồng tiền ông bà nợ bà B và ông Đ1 sẽ nợ ông bà số tiền là 100.000.000 đồng (sau khi cân trừ đi tiền trả nợ cho bà B).

Do vậy, vào ngày 08/09/2020 vợ chồng ông bà và ông Phạm Đức Đ1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 483, theo đó bên ông P, bà T sẽ chuyển nhượng lại cho ông Phạm Đức Đ1 quyền sử dụng đất thửa đất số: 390 với giá 400.000.000 đồng. Cũng theo thỏa thuận, số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông P và bà T trả cho ông Đ1 trước đó sẽ được cân trừ qua số tiền ông Đ1 mua lại thửa đất 390; cộng với số tiền 100.000.000 đồng mà ông Đ1 đồng ý trả cho bà Đàm Thị B thay cho vợ chồng ông P, thì tổng số tiền ông Đ1 đã trả cho vợ chồng ông P là 300.000.000 đồng. Nên ông Đ1 còn nợ vợ chồng ông P số tiền nhận chuyển nhượng thửa 390 là 100.000.000 đồng. Ông Đ1 hẹn 01 tháng sau ngày ký hợp đồng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, tuy nhiên, từ đó đến nay ông Đ1 vẫn không thanh toán 100.000.000 đồng cho ông bà nên ông bà mới khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng số 483.

Ngày 05/01/2023, ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể, nay ông bà chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X buộc ông Phạm Đức Đ1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông bà số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T với ông Phạm Đức Đ1 đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 24, diện tích 1086,8 m tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được chứng thực số: 483/quyển số 01/2020, SCT/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, mà ông bà chỉ yêu cầu ông Phạm Đức Đ1 có nghĩa vụ trả số tiền còn thiếu là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2021 và kết quả đo đạc diện tích đất có tranh chấp trên thực tế là 1086,8m², được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4-1) thuộc thửa 390, tờ bản đồ số 24, xã X.

** Theo các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Đức Đ1 trình bày:*

Trong thời gian vợ ông là Phạm Thị H quen biết và có mối quan hệ thân thiết với vợ chồng ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T, được biết hoàn cảnh khó khăn vợ chồng ông P và bà T không có nhà ở nên vợ chồng ông có ý giúp đỡ bằng cách bán thiếu thửa đất 390 với mục đích cho vợ chồng ông P cất nhà để ở với giá 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) theo phương thức hàng tháng đóng tiền lời với lãi suất 1%/tháng, mỗi tháng đóng 1 lần, cho tới khi ông P, bà T trả hết tiền gốc

và lãi thừa đất. Để vợ chồng ông P yên tâm cất nhà ở, bà H đã ký thủ tục sang nhượng cho ông P, bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng với điều kiện vợ chồng ông Đ1 vẫn giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi vợ chồng ông P, bà T trả đủ tiền gốc và lãi.

Tuy nhiên, sau khi hoàn tất thủ tục sang tên thì ông P, bà T lại không cất nhà ở mà lại có ý dùng vào việc khác, cũng chưa trả được đồng bạc gốc và lãi nào cho ông bà. Vợ chồng ông P, bà T trình bày lý do còn đang rất khó khăn nên cầu xin ông Đ1, bà H giúp đỡ bằng cách mang sổ chủ quyền (lúc này sổ đứng tên ông P, bà T) và đứng ra bảo lãnh để ông P, bà T vay của bà Đàm Thị B số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Vì thương tình và nể nang, nên ông Đ1 đã cho mượn lại Giấy chứng nhận, đồng thời đứng ra bảo lãnh cho ông P, bà T vay của bà B 100.000.000 đồng (còn tiền lời thì vợ chồng ông P, bà T phải trả hàng tháng cho bà B). Sau một thời gian dài, thấy ông P, bà T không có khả năng trả số tiền 100.000.000 đồng cho bà B và ông Đ1 cũng sợ lằng nhằng mất thửa đất 390 nên ông Đ1 đã lấy 100.000.000 đồng của vợ chồng ông mang đến trả cho bà Đàm Thị B và chuộc sổ về. Số tiền 100.000.000 đồng này hiện ông P, bà T cũng chưa trả cho vợ chồng ông. Mặt khác, do hết tin tưởng nên vợ ông (bà H) cũng đề nghị vợ chồng bà T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa 390 lại cho vợ chồng ông bà như lúc đầu. Lúc này, bà T lại tiếp tục đề nghị bà H đứng ra vay cho bà T 100.000.000 đồng khác nữa để bà T xoay sở cho gia đình, nhưng bà H không đồng ý nên bà T hậm hực, tức tối đưa đơn kiện, dùng lời lẽ uy hiếp, mạt sát vợ ông nhiều lần.

Nay ông Đ1 yêu cầu vợ chồng ông P, bà T trả lại cho vợ chồng ông số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã trả cho bà B thay cho bà T khi chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

** Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Đàm Thị B:

Ngày 02/4/2020 (âm lịch) bà Nguyễn Thị Thu T có vay của bà số tiền 100.000.000 đồng, bà T đem theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 390, đứng tên ông Đào Duy P, bà T trình bày vay số tiền trên để cho bà H mượn; lúc này có ông Đ1, ông P đi cùng. Bà B là người viết giấy tay, vợ chồng bà T ký tên vay tiền. Giấy ghi nội dung: Tôi tên Đào Duy P, sinh năm 1975 cùng vợ là Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1976 có mượn bà Đàm Thị B số tiền là 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng), cầm sổ đỏ đứng tên Đào Duy P. Hôm nay ngày 2/4/2020 ÂL đó ngày 2/4/2020 ÂL sẽ trả số tiền trên. Đến ngày đó không trả tôi sẽ trả sổ lại cho vợ chồng anh Đ1, anh Đ1 trả tôi 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), bởi vì sổ này vợ chồng anh Đ1 bán cho ông Đào Duy P bán thiếu (100.000.000đ). Ông Phạm Đức Đ1 có ký tên vào giấy vay tiền. Bà không biết sau khi vay thì bà T có đưa số tiền trên cho bà H hay không, nhưng sau 01 tháng thì ông Đ1, bà H đã đứng ra trả thay cho bà T số tiền 100.000.000 đồng trên cho bà B, nên bà B có đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đưa lại cho ông Đ1 và gạch sổ là đã xóa nợ.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên thì bà không biết, nhưng bà được biết ông Đ1, bà H mua đất của ông P, bà T với giá 400.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông Đ1 mới trả được 300.000.000 đồng, còn nợ 100.000.000 đồng chưa trả.

- Bà Phạm Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án nhưng bà H không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp lời khai và các tài liệu, chứng cứ cũng như yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T.

- Ông Nguyễn Tân T1: Ngày 06/5/2021, ông có mua thửa 390 từ ông Đ1, bà H với giá 720.000.000 đồng; hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 297, quyền số 01/2021-SCT/HĐGD và được UBND xã X chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đã giao tiền, giao đất, cắm mốc (trụ sắt) đầy đủ. Ông T1 quản lý sử dụng đất cho đến nay.

Khi ông mua đất thì thấy ông Đ1 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, cũng không nghe ông Đ1 nói gì đến việc mua bán hay tranh chấp với ai. Sau khi mua ông đã trả tiền, ông Đ1 giao đất, các bên cũng đã làm thủ tục sang tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 558292 ngày 20/5/2021 cho ông T1. Hiện nay trên đất là đất trống, không có công trình xây dựng hay cây lâu năm gì khác. Đối với yêu cầu của bà T, ông P thì ông T1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; vì việc mua bán đất giữa ông và ông Đ1 là hợp pháp, ngay tình. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng trên, khi thấy cần thiết ông T1 sẽ yêu cầu bằng vụ kiện khác, nay ông không yêu cầu độc lập trong vụ kiện này. Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ông T1 không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DSST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện X đã xét xử:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 155, 156, 157, 158, 228, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn ông Phạm Đức Đ1, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/7/2023 ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo đề nghị hủy

bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền ông P, bà T thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông P, bà T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Vào ngày 27/3/2020, bà Phạm Thị H (có chồng là ông Phạm Đức Đ1) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 390, tờ bản đồ 24, diện tích 1.086,8m² (đất trồng cây hàng năm) tại xã X, huyện X cho ông Nguyễn Duy P1 với giá thỏa thuận miệng là 400.000.000 đồng, nhưng giá ghi trên hợp đồng là 30.000.000 đồng để giảm thuế. Ngày 08/4/2020, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ thửa 390 cho ông Nguyễn Duy P1. Về việc thanh toán tiền số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng: ông P1 khai ông P1 đã thanh toán 200.000.000 đồng cho ông Đ1 nhưng ông Đ1 không thừa nhận và ông P1 không có chứng cứ chứng minh đã thanh toán 200.000.000 đồng. Sau đó, đến ngày 08/9/2020, ông Đào Duy P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thu T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 390 nêu trên cho ông Phạm Đức Đ1 với giá thỏa thuận miệng là 400.000.000 đồng nhưng ghi trên hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm thuế. Về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng: Theo ông P, bà T khai ông Đ1 cần trừ 200.000.000 đồng ông P, bà T còn nợ ông Đ1 trong lần chuyển nhượng trước và 100.000.000 đồng ông Đ1 trả nợ bà B dùm bà T, thì ông Đ1 vẫn còn thiếu 100.000.000 đồng chưa thanh toán.

Xét thấy: Ông P, bà T, ông Đ1 không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2020 và ngày 08/9/2020; ông P, bà T chỉ yêu cầu ông Đ1 trả 100.000.000 đồng vì cho rằng ông Đ1 chưa thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020. Hai hợp đồng này có liên quan chặt chẽ với nhau vì cùng một thửa đất số 390, đầu tiên là ông Đ1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, sau đó vợ chồng ông P chuyển nhượng lại cho ông Đ1. Về việc thanh toán số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng, lời khai các bên đương sự không thống nhất với nhau, Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập các bên đương sự để đối chất nhưng bị đơn vắng mặt nên không đối chất làm rõ được có hay không có việc ông P đã trả ông Đ1 200.000.000 đồng. Ông P, bà T không chứng minh được đã thanh toán cho ông Đ1 400.000.000đ trong hợp đồng ngày 27/3/2020; ông Đ1 cũng không chứng minh được đã thanh toán cho ông P, bà T 400.000.000đ trong hợp đồng ngày 08/9/2020. Tuy nhiên các bên đương sự thừa nhận ông Đ1 đã trả nợ cho bà B dùm bà T 100.000.000 đồng theo giấy nợ ký kết vào ngày 07/9/2020 (nợ này bà T cầm cố giấy CNQSDĐ để vay của bà B, ông Đ1 đã trả cho bà B dùm bà T để chuộc giấy CNQSDĐ về). Tuy nhiên, ông Đ1 không tranh chấp đối với số tiền 100.000.000 đồng này nên

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Vì vậy, ông P, bà T khởi kiện cho rằng ông Đ1 chưa thanh toán 100.000.000đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/9/2020 nên yêu cầu ông Đ1 thanh toán là không có cơ sở để chấp nhận vì ông P, bà T không chứng minh được đã thanh toán cho ông Đ1 200.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/3/2020. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T là đúng.

Ông P, bà T kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông bà, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án nhưng bà B, anh T1 vắng mặt không có lý do, ông H1 đại diện ủy quyền ông Đ1, bà H làm đơn xin xét xử vắng mặt. Tòa án căn cứ Điều 227, 228 đưa vụ án ra xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T như sau:

Theo đơn khởi kiện ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T yêu cầu ông Phạm Đức Đ1 phải thanh toán số tiền mua đất còn thiếu là 100.000.000 đồng cho ông P, bà T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa hai bên, đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 24, diện tích 1086,8 m, được chứng thực số: 483/quyển số 01/2020, SCT/HĐGD ngày 08/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Qua các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nhận thấy: Ngày 27/3/2020 bà Phạm Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 390 tờ bản đồ số 24, xã X, huyện X cho ông Nguyễn Duy P1 với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000 đồng nhưng thực tế là 400.000.000đồng và các bên đã làm thủ tục sang tên, ông Đào Duy P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV412135 ngày 08/4/2020.

Do ông P, bà T chưa thanh toán tiền đất cho ông Đ1 nên ngày 08/9/2020 ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại cho ông Đ1, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50 triệu đồng. Các bên đã làm thủ tục sang tên, ông Phạm Đức Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX816097 ngày 21/9/2020.

Ngày 05/6/2021 ông Phạm Đức Đ1, bà Phạm Thị H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn Tân T1 với giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 120.000.000 đồng và các bên đã làm thủ tục sang tên, ông

Nguyễn Tân T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB558292 ngày 20/5/2021.

Ông P và bà T trình bày, ông bà chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Đ1 với giá thực tế là 400.000.000 đồng, nhưng trên hợp đồng chỉ thể hiện giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, mục đích để giảm nghĩa vụ thuế. Sau khi ký kết xong Hợp đồng chuyển nhượng thì ông Phạm Đức Đ1 chỉ mới thanh toán được cho vợ chồng ông P và bà T số tiền 300.000.000 đồng, còn thiếu lại 100.000.000 đồng hẹn trong tháng sau kể từ ngày chứng thực hợp đồng sẽ thanh toán đủ, nhưng tới nay vẫn chưa thanh toán nên ông bà yêu cầu ông Đ1 thanh toán số tiền còn thiếu. Chứng cứ ông P, bà T cung cấp là 1 tờ “Giấy Nợ” ngày 07/9/2020 thể hiện nội dung: “Anh Đ1 còn nợ T 100.000.000đồng, anh Đ1 trả số nợ 100.000.000đồng cho B, số tiền đó T nợ B. Chúng ta 3 người đều ký tên dưới đây, trách nhiệm của anh Phạm Đức Đ1 sang sổ xong trả tiền cho bà B, thời gian gửi tiền trả là 20 ngày, hôm nay là ngày 7/9/2020 DL đến ngày 27/9/2020, anh Đ1 gửi tiền cho bà B. Có gì anh Đ1 chịu trách nhiệm trước pháp luật” (sau đây gọi tắt là “Giấy Nợ ngày 07/9/2020”); Xét giấy phô tô (không có tiêu đề và không thể hiện thời gian) do ông Đ1 nộp có nội dung: “Em Đàm Thị B có nhận anh Phạm Đức Đ1 với số tiền cầm sổ Đào Duy P 100.000.000đồng, còn nợ B 3 tháng 20 ngày tiền lãi” (sau đây gọi tắt là “Giấy trả nợ”. Các giấy tờ này đều là bản phô tô, các đương sự đều không cung cấp bản chính để đối chiếu.

Bà Đàm Thị B xác định số tiền 100.000.000đồng mà ông Phạm Đức Đ1 đứng ra bảo lãnh cho bà T vay theo “Giấy Nợ” ngày 07/9/2020 đã được ông Đ1 trả cho bà, bà đã xóa nợ cho bà T; ngoài ra, giữa bà và ông Đ1, bà T không tồn tại giấy nợ nào khác. Lời trình bày của bà B phù hợp với nội dung thể hiện tại “Giấy trả nợ” mà ông Đ1 cung cấp. Đại diện nguyên đơn cũng xác định quá trình giải quyết vụ án, thì nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án “Giấy nợ ngày 07/9/2020” (bản phô tô). Như vậy, số tiền 100.000.000 đồng theo “Giấy nợ ngày 07/9/2020” với nội dung: “Anh Đ1 còn nợ T 100.000.000đồng, anh Đ1 trả số nợ 100.000.000đồng cho B, số tiền đó T nợ B...” đã được ông Đ1 trả trực tiếp cho bà B theo “Giấy trả nợ” và được bà B, bị đơn xác nhận là đúng theo thỏa thuận giữa các bên gồm bà T, ông Đ1 và bà B. Ngoài ra, nguyên đơn không có giấy tờ nào khác thể hiện vợ chồng ông Đ1 còn còn thiếu 100.000.000đồng. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông P, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

3.1 Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông P, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 5.000.000 đồng .

3.2 Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Đại diện nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000đồng, chi phí đo đạc là 881.996 đồng. Do yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông P, bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên;

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DSST ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T đối với bị đơn ông Phạm Đức Đ1, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số 390, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp tiền chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ tổng số tiền là 2.381.996 đồng (*Hai triệu ba trăm tám mươi một ngàn chín trăm chín mươi sáu đồng*). Ông P, bà T đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*). Trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0007195 ngày 12/01/2023 và số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0004903 ngày 31/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X. Buộc ông Đào Duy P và bà Nguyễn Thị Thu T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 2.200.000 đồng (*Hai triệu hai trăm ngàn đồng*).

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Duy P, bà Nguyễn Thị Thu T mỗi người phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X theo biên lai thu số 8227, 8228 ngày 08/8/2023, ông bà đã nộp xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Quyên