TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG** Bản án số:150/2024/DS-PT Ngày 21-3-2024 V/v đòi tài sản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 442/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc "Đòi tài sản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2024/QĐ-PT, ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà H và bà T có mối quan hệ dì cháu, ở nhà gần nhau. Vào năm 2007, bà H có chuyển nhượng cho bà T phần đất tọa lạc ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 319.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán nhiều lần với tổng số tiền 219.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày 20/6/2007 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01694/QĐ-UB thửa số 616. Do bà H chưa nộp thuế trước bạ nên bà T yêu cầu con của bà H (ông T1) đi nộp thuế trước bạ vào ngày 18/7/2007, sau khi ông T1 nộp thuế trước bạ xong, do bà T còn nợ bà H số tiền 100.000.000 đồng chưa thanh toán nên bà H giữ lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01694/QĐ-UB ngày 20/6/2007 của bà T. Đến ngày 15/8/2007, do bà H nói cần số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà T không có liền 100.000.000 đồng nên bà T tự ghi giấy mượn tiền 100.000.000 đồng để xác nhận còn nợ tiền và giao giấy mượn tiền cho bà H cất giữ, sau đó bà H giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01694/QĐ-UB ngày 20/6/2007 cho bà T. Thực tế hai bên không có giao dịch vay mượn tiền mà là tiền chuyển nhượng đất tính đến ngày 15/8/2007 bà T còn nợ bà H số tiền 100.000.000 đồng. Bà H đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán tiền nợ nhưng bà T hẹn lần hẹn lượt cho đến nay không thanh toán, do là dì cháu nên bà H không khởi kiện, hiện nay do cần tiền để dưỡng già nên bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

Bà H không đồng ý với lời trình bày của bà T về việc bà T đã trả cho bà H số tiền 134.000.000 đồng vào cuối năm 2007 do ông Nguyễn Minh T1 đếm và nhận tiền rồi giao cho bà H, nếu bà T đã thanh toán nợ thì bà T đã yêu cầu bà H trả lại bản chính Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007. Ông T1 chỉ lấy của bà T hai lần, một lần 20.000.000 đồng, một lần 2.000.000 đồng nhưng lấy trước ngày làm Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007, khi ông T1 lấy số tiền 22.000.000 đồng thì bà T đều ghi vào sổ và yêu cầu ông T1 ký nhận. Số tiền 22.000.000 đồng ông T1 lấy của bà T đã được chốt trong tổng số tiền 219.000.000 đồng bà T đã thanh toán.

Bà H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007 bị vô hiệu vì đây là giấy làm thay cho số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đến ngày 15/8/2007 bà T chưa có tiền trả nên tự ghi thành Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007 để làm tin. Bà H giữ nguyên yêu cầu bà T trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T trình bày:* Bà H và bà T có mối quan hệ dì cháu và nhà gần nhau. Vào năm 2007, bà H có chuyển nhượng cho bà T diện tích 1.146 m^2 thửa đất số 616, tờ bản đồ số 20 với giá 274.000.000 đồng và phần đất có chiều ngang 1,5 m, dài khoảng 20 m với giá 30.000.000 đồng, tọa lạc ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tổng cộng tiền nhận chuyển nhượng đất bà T phải thanh toán cho bà H 304.000.000 đồng. Trong Bản giao kết ngày 26/3/2007 ghi tổng cộng số tiền chuyển nhượng đất là 319.000.000 đồng là vì bà T thỏa thuận mua của bà H 44,5m (giá 6.500.000 đồng/m) là 289.000.000 đồng nhưng sau khi đo đạc thực tế đất chỉ có 42,2m nên có giá là 274.000.000 đồng. Tổng cộng bà T phải thanh toán cho bà H số tiền là 304.000.000 đồng, không phải là 319.000.000 đồng. Bà T đã

thanh toán như sau: Lần đầu ngày 26/3/2007, bà T trả trước (đặt cọc) 55.000.000 đồng, ngày 01/4/2007 thanh toán lần 2 là 15.000.000 đồng, lần 3 ngày 04/7/2007 thanh toán 100.000.000 đồng, tổng là 170.000.000 đồng, còn nợ lại 134.000.000 đồng, các lần thanh toán này do bà H và con là ông T1 ký nhận. Đến ngày 20/6/2007 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01694/QĐ-UB . Do bà H chưa nộp thuế trước bạ nên bà T yêu cầu con bà H là ông T1 đi nộp thuế trước bạ vào ngày 18/7/2007, sau khi ông T1 nộp thuế trước bạ xong, do bà T còn nợ bà H số tiền 134.000.000 đồng chưa thanh toán nên bà H giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01694/QĐ-UB ngày 20/6/2007. Đến ngày 15/8/2007, do bà H nói cần số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà T không có liền 100.000.000 đồng nên bà T tự ghi giấy mượn tiền 100.000.000 đồng ghi ngày 15/8/2007 để làm tin và giao cho bà H cất giữ, hẹn 03 tháng sau sẽ thanh toán. Sau đó khoảng cuối năm 2007 thì bà T đã trả cho bà H hai lần tiền như sau: Lần một trả 70.000.000 đồng, lần 2 là 64.000.000 đồng ngay tại nhà bà H, có mặt bà H và con trai bà H tên Nguyễn Minh T1, ông T1 là người trực tiếp đếm và nhận tiền. Khi thanh toán hết tiền cho bà H thì con bà H mới giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T, bà T đã sơ ý không lấy lại Giấy mượn tiền viết ngày 15/8/2007 để xé bỏ. Thực tế bà T đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho bà H nên bà H căn cứ vào Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007 để khởi kiện là không đúng nên bà T không đồng ý. Bà T thừa nhận bà T là người trực tiếp viết Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007 và ký tên xác nhận nhưng thực tế không có việc vay mượn tiền, không giao dịch tiền mặt, vì số tiền 100.000.000 đồng là tiền nợ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng, nếu có việc bà T còn nợ tiền bà H 100.000.000 đồng thì tại sao từ năm 2007 đến nay là 16 năm nhưng bà H không yêu cầu trả gốc hay tiền lãi mà nay mới khởi kiện là không hợp lý. Mặt khác, nếu bà T chưa thanh toán đủ số tiền 304.000.000 đồng cho bà H thì tại sao ông T1 sau khi nộp thuế trước bạ lại giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T cho bà T cất giữ đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 trình bày:* Ông T1 thống nhất lời khai của bà H, bà T về việc bà H có chuyển nhượng đất cho bà T. Bà T cho rằng ông T1 có nhận của bà T số tiền 134.000.000 đồng ngay tại nhà bà H do ông T1 đếm và nhận tiền thì ông T1 không biết sự việc này. Bà T là người có tính rất kỹ lưỡng nếu bà T có thanh toán tiền cho ai thì đều ghi sổ và yêu cầu ký nhận trong sổ. Ông T1 chỉ lấy của bà T hai lần, một lần là 20.000.000 đồng, một lần là 2.000.000 đồng nhưng lấy trước ngày 15/8/2007, khi ông T1 lấy số tiền 22.000.000 đồng thì bà T đều ghi vào sổ và yêu cầu ông T1 ký nhận. Số tiền 22.000.000 đồng ông T1 lấy của bà T đã được chốt trong tổng số tiền 219.000.000 đồng bà T đã thanh toán, bà T còn nợ bà H số tiền 100.000.000 đồng nhưng ông T1 không biết việc bà T ghi Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007 đưa cho bà H cất giữ, ông T1 cũng không biết việc bà T còn nợ bà H bao nhiêu tiền. Nếu bà T đã thanh toán nợ thì bà T đã yêu cầu bà H trả lại bản chính Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp đòi tài sản (tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất)" của bà Nguyễn Thị H đối với bà Nguyễn Ngọc T.

Tuyên hợp đồng vay tài sản là Giấy mượn tiền ghi ngày 15/8/2007 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Ngọc T bị vô hiệu.

Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc bà Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 25/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi số tiền nợ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật đòi tài sản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nợ 100.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tranh chấp về việc đòi tài sản không áp dụng thời hiệu nên thời hiệu giải quyết vụ án vẫn còn, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Theo Bản giao kết lập ngày 26/3/2007, hai bên thừa nhận chữ ký bên người chuyển nhượng là của nguyên đơn và chữ ký bên người nhận chuyển nhượng là của bị đơn, theo nội dung bản giao kết thì nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn chiều ngang 46m, với giá tiền 319.000.000 đồng nhưng bị đơn cho rằng thực tế chỉ với số tiền 304.000.000 đồng nhưng bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh thực tế hai bên chuyển nhượng với giá tiền 304.000.000 đồng như vậy căn cứ vào bản giao kết có đủ cơ sở xác định hai bên nhận chuyển nhượng với giá 319.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thừa nhận nguyên đơn nhận của bị đơn số tiền 170.000.000 đồng làm 03 lần, lần thứ 01 vào ngày 26/3/2007 số tiền 15.000.000 đồng, lần thứ 02 ngày 01/4/2007 số tiền 55.000.000 đồng và lần thứ 03 ngày 04/7/2007 số tiền 100.000.000 đồng, cả 03

lần giao nhận tiền đều có làm giấy giao nhận tiền ghi ở mặt sau của Bản giao kết ngày 26/3/2007.

[4] Theo lời khai của nguyên đơn cho rằng, sau ngày 04/7/2007, bị đơn có trả cho ông T1 là con của nguyên đơn số tiền 22.000.000 đồng làm 02 lần như vậy thì bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 127.000.000 đồng nhưng hai bên thống nhất bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng nhưng bị đơn không có tiền trả nên nguyên đơn giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Để làm tin cho số tiền còn nợ và bị đơn muốn nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn tự nguyện làm giấy nợ số tiền 100.000.000 đồng bằng hình thức giấy mượn tiền giao cho nguyên đơn giữ. Nguyên đơn có đến đòi bị đơn nhiều lần nhưng bị đơn không trả mà bị đơn còn làm đơn khởi kiện nguyên đơn về ranh giới đất cho nên năm 2023 nguyên đơn khởi kiện bị đơn đến Tòa án để đòi tiền nợ còn thiếu trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn khai rằng: Bị đơn thừa nhận sau khi trả cho nguyên đơn số tiền 170.000.000 đồng lần cuối cùng vào ngày 04/7/2007 thì ngày 15/8/2007 bị đơn có viết và ký tên xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng nhưng ghi là giấy mượn tiền thì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng lý do vì sao không ghi đúng bản chất là nợ tiền chuyển nhượng mà ghi giấy mượn tiền thì bị đơn xác định thời điểm này do bị đơn chưa thanh toán hết tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên bị đơn viết giấy mượn tiền cho nguyên đơn để làm tin. Bị đơn xác nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền 134.000.000 đồng là do bị đơn xác định tiền chuyển nhượng 304.000.000 đồng nhưng trả được số tiền 170.000.000 đồng, còn nợ 134.000.000 đồng thì bị đơn trả cho nguyên đơn làm hai lần vào tháng 11/2007, lần thứ 01 trả số tiền 70.000.000 đồng và lần thứ 02 trả số tiền 64.000.000 đồng nhưng cả hai lần trả không có làm giấy tờ.

Nhận thấy, từ những phân tích trên có đủ căn cứ để xác định hai bên nhận chuyển nhượng đất với số tiền 319.000.000 đồng và trả được số tiền 170.000.000 đồng. Như vậy lời khai của các đương sự còn mâu thuẫn với nhau về số tiền còn nợ, theo bị đơn cho rằng sau khi trả số tiền 170.000.000 đồng thì bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 134.000.000 đồng là đã trả hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không còn nợ nguyên đơn nhưng bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên nguyên đơn thừa nhận ngoài số tiền nguyên đơn nhận của bị đơn số tiền 170.000.000 đồng thì có nhận của bị đơn thêm số tiền 22.000.000 đồng mặc dù hai bên không có giấy tờ giao nhận nhưng nguyên đơn thừa nhận. Như vậy, chốt lại hai bên chỉ giao nhận số tiền 192.000.000 đồng thì đúng ra còn nợ số tiền 127.000.000 đồng nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 100.000.000 đồng đã thống nhất trước đây bằng Giấy mượn tiền ngày 15/8/2007.

Từ những phân tích trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên cần phải giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng thời gian chuyển nhượng đất xảy ra quá lâu nên không còn thời hạn giải quyết thì như đã phân tích phần trên, ý kiến của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Ngọc T không phải nộp do người cao tuổi nên được miễn.

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 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.

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

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

Ngô Thị Bích Diệp

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.