TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 415/2023/DS-PT
Ngày: 08-12-2023
V/v Tranh chấp 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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 415/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 686/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị G, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số nhà B, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số nhà C, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 3 năm 2023 - có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Vĩnh P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà G, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Dương Thị Kiều O, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số nhà C, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà O: Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1969; Địa chỉ: số B ấp E xã H, huyện C, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 27/11/2023 – có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trương Vĩnh P, bà Dương Thị Kiều O

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Trần Thị G trình bày trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Kim N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, bà G thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với ông P và bà O, thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 418, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, diện tích là 2.451,2 m^2, đất tại xã T, giá thỏa thuận chuyển nhượng đất là 700.000.000đồng. Bà G đã giao đủ tiền cho ông P và bà O, do chỗ anh em họ hàng (anh em cô cậu ruột), nên khi giao tiền hai bên không lập biên bản giao nhận tiền, ông P và bà O giao cho bà G giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 111100, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà O và ông P ngày 10 tháng 11 năm 2015, giữ sổ hộ khẩu và căn cước công dân để bà G làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi bà G yêu cầu ông P và bà O đến Ủy ban nhân dân xã T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông P và bà O không đồng ý.

Nay bà G yêu cầu chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà G yêu cầu ông P và bà O trả lại cho bà G số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, yêu cầu trả một lần, trong thời gian ngắn. Bà G rút lại yêu cầu về việc yêu cầu ông P và bà O trả tiền lãi với lãi suất là 0,83%/tháng, thời gian tính lãi là từ ngày 29 tháng 6 năm 2022 đến nay, tính tròn là 19 tháng, tiền lãi là 110.390.000đồng.

Ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O là bị đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông P và bà O không có thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà G. Ông P và bà O có vay của bà G số tiền là 200.000.000đồng, bà G tính lãi trước với số tiền là 40.000.000đồng, ông P và bà O có ký giấy nhận nợ do bà G viết với số tiền là 240.000.000đồng. Ông P và bà O có thế chấp cho bà G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà G mượn căn cước công dân, sổ hộ khẩu của ông P để tự đi chuyển quyền sử dụng đất thửa đất của ông P và bà O, nhưng không thực hiện được.

Ông P và bà O không có nhận của bà G số tiền 700.000.000đồng như bà G trình bày.

Bà G có đưa cho bà O số tiền là 300.000.000đồng để trả tiền vay cho Q tín dụng Thuận M, số tiền 300.000.000đồng này là tiền hốt hụi, do ông P và bà O nhờ bà G chơi giùm một phần hụi 20.000.000đồng/tháng.

Ông P và bà O có vay của bà G số tiền là 100.000.000đồng để mua máy ghe, nhưng đã trả cho bà G khi ông P và bà O hốt dây hụi 10.000.000đồng/tháng, số tiền hốt hụi là trên 170.000.000đồng, bà G trừ 100.000.000đồng tiền vay và 15.000.000đồng tiền lãi của khoản vay 100.000.000đồng, bà G trả cho ông P và bà O số tiền hơn 55.000.000đồng. Hiện nay ông P và bà O chỉ còn nợ bà G số tiền là 240.000.000đồng.

Bà G có gọi điện thoại cho bà O yêu cầu bà O và ông P chuyển nhượng cho bà G thửa đất số 418, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, diện tích là 2.451,2m^2, đất tại xã T, đất do ông P và bà O đứng tên với giá là 700.000.000đồng, nhưng bà O không đồng ý. Tại thời điểm bà Gái g điện thoại yêu cầu bà O và ông P chuyển nhượng đất cho bà G thì bà O và ông P có nợ bà G nhiều khoản tiền, trong đó có tiền vay là 240.000.000đồng và tiền hụi, bà G tính tổng số nợ là 700.000.000đồng. Hụi gồm 02 phần hụi 20.000.000đồng/tháng và 02 phần hụi 10.000.000đồng/tháng, bà O nhờ bà G đóng hụi giùm khi bà O và ông P không có tiền. Các phần hụi trên, bà O và ông P đã trả cho bà G xong.

Các đoạn ghi âm mà bà G cung cấp để làm chứng cứ do bà G ghi âm lén cuộc nói chuyện giữa bà G và bà O, thời gian ghi âm là trước thời gian bà O và ông P trả tiền hụi cho bà G, nên bà G tính tổng số nợ là 700.000.000đồng.

Ông P và bà O chỉ đồng ý trả cho bà G số tiền là 240.000.000đồng.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị G, buộc ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị G số tiền là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Bà Trần Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 111100, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O ngày 10 tháng 11 năm 2015, sổ hộ khẩu và căn cước công dân của ông Trương Vĩnh P.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền vay chậm thi hành án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Trần Thị G về việc yêu cầu ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O trả tiền lãi với số tiền là 110.390.000đồng (một trăm mười triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về án phí: Bà Trần Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà Trần Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.208.000 đồng (mười tám triệu hai trăm lẻ tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006773 ngày 19 tháng 4 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 32.000.000đồng (ba mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 04/10/2023 bị đơn ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà G 700.000.000đồng, chỉ đồng ý trả 240.000.000đồng.

Phần tranh luận:

Bà K là người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà O trình bày: Bà K thừa nhận ông P, bà O có nhận của bà G 700.000.000đồng, nhưng đây là tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi vay vợ chồng bà O có giao cho bà G giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 418, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An để làm tin, vợ chồng bà O không chuyển nhượng thửa đất 418 cho bà G. Sau đó bà O có hốt hụi được số tiền là 500.000.000đồng nên đã trả cho bà G 500.000.000đồng, nhưng không làm giấy tờ giao nhận tiền, vợ chồng bà O đề nghị cấn trừ số tiền hốt hụi 500.000.000đồng vào tiền nợ vay, trường hợp bà G không đồng ý thì bà O khởi kiện tiền nợ hụi bằng vụ kiện khác.

Bà N là người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: số tiền 700.000.000đồng bà G giao cho vợ chồng bà O là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 418, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tuy nhiên, do tin tưởng nên 2 bên không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Vợ chồng bà O đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G để làm thủ tục công chứng. Tuy nhiên, đến ngày công chứng thì vợ chồng bà O không đem theo chứng minh nhân dân để ký và công chứng hợp đồng. Hiện nay vợ chồng bà O không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G nên bà G yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng lời nói, yêu cầu vợ chồng bà O trả cho bà G 700.000.000đồng. Bà K đại diện cho bà O cho rằng bà O có hốt hụi và trả cho bà G 500.000.000đồng, nhưng không có gì chứng minh. Bà O trình bày nếu bà G không đồng ý trừ số tiền hụi này thì bà O khởi kiện tiền hụi bằng vụ kiện khác, đây là quyền của bà O, bà G không có ý kiến.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông P và bà O đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Ông P, bà O kháng cáo chỉ đồng ý trả cho bà G số tiền 240.000.000đồng.

Nhận thấy, nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thể hiện rõ là bị đơn không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, số tiền mà bị đơn đã nhận không phải là tiền chuyển nhượng đất, mà là tiền nguyên đơn cho bị đơn vay trước đó, nên có đủ cơ sở để xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội dung đoạn ghi âm cũng thể hiện rõ tổng số tiền mà bị đơn nợ nguyên đơn là 700.000.000đồng, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận là vào thời gian nguyên đơn ghi âm, bị đơn có nợ nguyên đơn số tiền là 700.000.000đồng. Bị đơn trình bày là sau cuộc nói chuyện này, bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn, chỉ còn nợ nguyên đơn số tiền vay và tiền lãi là 240.000.000đồng, nhưng nguyên đơn

không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đã trả tiền. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền vay là 700.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 288 và Điều 470 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông P bà O đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông P và bà O không đồng ý trả cho bà G số tiền 700.000.000đồng, chỉ đồng ý trả cho bà G 240.000.000đồng. Xét thấy:

[2.1] Bà K đại diện cho bà O ông P thừa nhận bà O ông P có nhận của bà G 700.000.000đồng nhưng là tiền vay chứ không phải tiền chuyển nhượng thửa đất 418, tờ bản đồ số 12, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An, đồng thời bà bà O cho rằng sau khi hốt hụi có trả cho bà G 500.000.000đồng, nhưng không có làm giấy tờ gì. Bà G trình bày số tiền 700.000.000đồng giao cho bà O là tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 418, cụ thể 300.000.000đồng giao cho bà O trả nợ tại quỹ tín dụng T để lấy giấy đất về, 100.000.000đồng đưa bà O để mua nò, 100.000.000đồng để mua máy tàu, 200.000.000đồng để bà O trả nợ ở Vũng Tàu. Sau khi bà O nhận đủ tiền thì đổi ý không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng giá đất nay lên cao.

[2.2] Bà G cho rằng 2 bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 418 bằng hình thức lời nói, Bà G có cung cấp nội dung ghi ngày 25 tháng 10 năm 2022 cuộc nói chuyện giữa bà G và bà O. Tuy nhiên, nội dung đoạn ghi âm cuộc nói chuyện qua điện thoại, giữa bà G và bà O đã thể hiện rõ bà O không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G, số tiền mà bà O đã nhận không phải là tiền chuyển nhượng đất, mà là tiền bà G cho bà O vay trước đó, nên có đủ cơ sở để xác định giữa bà G với bà O không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà O đã thừa nhận giọng nói và nội dung ghi âm do bà G cung cấp là của bà O, nội dung ghi âm do bà G ghi âm lén bà không biết. Căn cứ vào nội dung ghi âm được lược âm và được bà O thừa nhận (bút lục 41 đến 47) có căn cứ xác định bà O có nhận của bà G 700.000.000đồng. Bên bà O cho rằng có trả cho bà G 500.000.000đồng sau khi hốt hụi nhưng không được bà G thừa nhận, bà O cũng trình bày việc trả số tiền 500.000.000đồng này không có làm giấy tờ gì nên không có căn cứ xác định bên bà O có trả cho bà G số tiền 500.000.000đồng. Bên bà O trình bày nếu không được cấn trừ số tiền 500.000.000đồng hụi trong vụ án này thì bên bà O yêu cầu được khởi kiện bằng vụ kiện khác. Do đó, việc khởi kiện của bà O được thực hiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của bà O và ông P, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P và bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 171/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các điều 26, 37, 39, 147, 235, 244, 307, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 288, 470, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26,điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 của bà Trần Thị G, buộc ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị G số tiền là 700.000.000đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Bà Trần Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 111100, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O ngày 10 tháng 11 năm 2015, sổ hộ khẩu và căn cước công dân của ông Trương Vĩnh P.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền vay chậm thi hành án.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Trần Thị G về việc yêu cầu ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O trả tiền lãi với số tiền là 110.390.000đồng (một trăm mười triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Trần Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho bà Trần Thị G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.208.000đồng (mười tám triệu hai trăm lẻ tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006773 ngày 19 tháng 4 năm 2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

4.2. Ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 32.000.000đồng (ba mươi hai triệu đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Vĩnh P và bà Dương Thị Kiều O mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông P bà O mỗi người đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 0003685 và 0003686 cùng ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N1 - Phùng Thị Cẩm HồngTrịnh Thị Phúc