| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 287/2024/DS-PT
Ngày 06-6-2024
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 BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 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 105/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 245/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1975, có mặt;

2. Ông Lê Minh P, sinh năm 1978, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số nhà E, tổ C, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*:

1. Bà Lộc Lục M, sinh năm 1990; địa chỉ: số C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lộc Lục M:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1986; địa chỉ: xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: tầng 20, tòa nhà W, số A đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2021), có mặt.

2. Ông Bùi Nam P1, sinh năm 1984; địa chỉ: số C bis, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH T2; địa chỉ: lô E, đường số H, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đặng Thanh H1 – Chức vụ: Giám đốc, vắng mặt.

2. Ông Ngô Quốc T, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1987; địa chỉ: số A, đường Đ, tổ C, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Đoàn Thị N.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Đoàn Thị N trình bày:*

Vợ chồng bà N đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 phần đất cho ông Bùi Nam P1 và bà Lộc Lục M, cụ thể như sau:

Ngày 12/7/2019, bà N và ông P1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai phần đất:

Phần đất 01: các thửa đất số 65, 66, 67, 68, 69, 70, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 119, 120, 124, tờ bản đồ 29 với tổng diện tích là 15.759m$^2$ tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00669 QSDĐ/PG cấp ngày 10/3/2000.

Phần đất 02: thửa đất số 513, tờ bản đồ 29 với diện tích 15.632,3m$^2$ tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05435 ngày 11/12/2018.

Tổng giá trị chuyển nhượng hai phần đất trên là 13.100.000.000 đồng.

Ngày 02/8/2019, tại Văn phòng Công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương, bà N và ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ 29 với diện tích 15.632,3m$^2$ tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS05435 ngày 11/12/2018 cho bà M. Ngày 10/9/2019, tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương, bà N và ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 65, 66, 67, 68, 69, 70,

90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 119, 120, 124, tờ bản đồ 29 với tổng diện tích là 15.759m$^2$ tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00669 QSDĐ/PG cấp ngày 10/3/2000 cho bà M. Tổng số tiền bà M, ông P1 đã thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Ngày 12/7/2019, ông P1 đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào tiền thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 31/7/2019, ông P1 tiếp tục thanh toán cho vợ chồng bà số tiền là 3.000.000.000 đồng.

- Ngày 12/8/2019, vợ chồng bà nhận số tiền 6.000.000.000 đồng từ ông P1 và bà M tại Ngân hàng N1 (viết tắt: A) - Chi nhánh huyện P.

- Ngày 13/8/2019, bà M chuyển khoản vào số tài khoản Ngân hàng S (viết tắt: S1) - Chi nhánh B của bà N số tiền 705.000.000 đồng.

- Ngày 30/9/2019, bà M chuyển khoản vào số tài khoản Ngân hàng S (viết tắt: S1) - Chi nhánh B của bà N số tiền 60.000.000 đồng

- Ngày 16/10/2019, bà M chuyển khoản vào số tài khoản Ngân hàng S (viết tắt: S1) - Chi nhánh B của bà N số tiền 240.000.000 đồng.

- Ngày 23/12/2019, bà M chuyển khoản cho đối tác của chồng bà N là ông Ngô Quốc T số tiền 220.000.000 đồng.

- Ngày 24/12/2019, bà M chuyển khoản vào số tài khoản Ngân hàng S (viết tắt: S1) - Chi nhánh B của bà N số tiền 270.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông P1, bà M đã thanh toán cho vợ chồng bà N là 11.495.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 1.605.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2020, bà N và ông P yêu cầu Tòa án buộc ông P1 và bà M phải trả cho vợ chồng bà N, ông P số tiền còn nợ là 510.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/3/2023, bà N và ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M và ông P1 phải thanh toán cho vợ chồng bà N, ông P số tiền còn nợ là 1.095.000.000 đồng. Buộc ông P1 và bà M phải thanh toán số tiền lãi chậm trả theo lãi suất là 0,75%/tháng từ ngày 26/9/2019 đến ngày vụ án được giải quyết xong, số tiền tạm tính là 493.537.500 đồng.

Tổng số tiền mà bà N và ông P yêu cầu bà M và ông P1 phải thanh toán là 1.605.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2023, bà N xác định là 493.537.500 đồng.

Nguyên đơn bà N tranh luận: bị đơn bà M trình bày còn nợ vợ chồng bà số tiền 180.000.000 đồng là không đúng, bà M không đưa Công ty TNHH T2 vào tham gia tố tụng thì bà không đồng ý. Những nội dung ghi nhận về việc giao số tiền 7.100.000.000 đồng vào ngày 13/8/2019 và nội dung ghi giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 10/9/2019 là không đúng nhưng chữ ký, dấu vân tay là của bà và ông P. Vợ chồng bà ký tên, lăn tay thể hiện nội dung vợ

chồng bà nhận số tiền 6.000.000.000 đồng để thanh toán cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện P và số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà đề nghị bà M đưa trước để bà N làm công chuyện nhưng bà M chỉ chuyển khoản số tiền 705.000.000 đồng vào ngày 13/8/2019, trong đó có số tiền 5.000.000 đồng bà M vay của bà N ở Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện P, bà M chỉ chuyển khoản số tiền 700.000.000 đồng cho bà là chưa đủ số tiền 1.000.000.000 đồng như bà N đề nghị. Bên bị đơn bà M không có tiền thanh toán cho bà N nên mới yêu cầu vợ chồng bà N và ông P công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M để bà M đi vay tiền ngân hàng trả cho vợ chồng bà N nhưng bà M không trả. Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà M, ông P1 thanh toán cho bà số tiền còn thiếu là 1.605.000.000 đồng và số tiền lãi là 493.537.500 đồng. Trong số tiền bà N yêu cầu bà M thanh toán không có liên quan đến số tiền mà bà M làm dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên SKC cho bà N thông qua hợp đồng của bà N với Công ty TNHH T2 mà bà M đã ký.

- *Nguyên đơn ông Lê Minh P trình bày*:

Thống nhất với đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn bà Lộc Lục M và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà M là ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:*

Đối với các tài liệu, chứng cứ mà bà M nộp liên quan đến Công ty TNHH T2 và các tài liệu, chứng cứ về việc bà M đi thực hiện công việc theo ủy quyền gồm: Giấy ủy quyền ngày 05/9/2019 (bản photo), Giấy ủy quyền ngày 17/10/2019 (bản chính); Hợp đồng dịch vụ số 94/2019/HĐDV-HX ngày 30/9/2019 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BT 113492 (bản sao); Biên nhận thẩm định nhu cầu sử dụng đất đồng thời thẩm định điều kiện cho phép CMĐ SDĐ ngày 17/10/2019 (bản chính); Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên S2 (bản sao); Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 17/10/2019 (bản chính); Biên bản khảo sát thực địa và thẩm định hồ sơ ngày 23/10/2019 (bản chính); Công văn số 1840/PTNMT-DĐ ngày 13/11/2019 (bản chính) liên quan đến việc bà M đi thực hiện công việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất 504, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương mà bà M đã nộp lên Tòa án nay người đại diện hợp pháp của bà M xác định những tài liệu, chứng cứ này không liên quan đến nội dung tranh chấp mà bà N, ông P khởi kiện; bị đơn bà M không có yêu cầu gì đối với những chứng cứ này, không đề nghị cấn trừ số tiền bà M đi thực hiện công việc ủy quyền chuyển mục đích sử dụng đất vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những người có liên quan đến tài liệu này không liên quan đến vụ án. Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/7/2022, người đại diện hợp pháp của bà M có trình bày bà M có chuyển khoản tiền qua cho ông Trần Thanh T1 nhưng nay xác định lại ông T1 cũng không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa bà N, ông P với bà M.

Đối với số tiền 510.000.000 đồng, bà N và ông P khởi kiện yêu cầu bà M, ông P1 trả và yêu cầu khởi kiện bổ sung với số tiền 1.095.000.000 đồng. Buộc ông P1 và bà M phải thanh toán số tiền lãi chậm trả lãi suất là 0,75%/tháng từ ngày 26/9/2019 đến ngày vụ án được giải quyết xong, số tiền tạm tính là 493.537.500 đồng. Tổng số tiền mà bà N và ông P yêu cầu bà M và ông P1 phải thanh toán cho vợ chồng bà N là 2.098.537.500 đồng thì bị đơn bà M có ý kiến như sau: số tiền còn lại 1.000.000000 đồng giữa nguyên đơn với bị đơn từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn trình bày bà M đã thanh toán số tiền 490.000.0000 đồng, còn lại số tiền 510.000.000 đồng là không đúng. Lý do: bị đơn đã thanh toán hết cho nguyên đơn cụ thể như sau: tổng số tiền bà M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N, ông P đối với hai phần đất như bà N, ông P trình bày là 13.100.000.000 đồng, bà M đã thanh toán như sau:

+ Ngày 12/7/2019, bà M đặt tiền cọc 1.000.000.000 đồng (ông P1 là người thay mặt bà M đặt cọc).

+ Ngày 31/7/2019, trả tiền mặt cho bà N số tiền 3.000.000.000 đồng.

+ Ngày 13/8/2019, trả tiền mặt cho bà N số tiền 7.100.000.000 đồng.

+ Ngày 10/9/2019, trả tiền mặt cho bà N số tiền 1.000.000.000 đồng.

+ Ngày 30/9/2019, bà M chuyển khoản cho bà N số tiền 60.000.000 đồng.

+ Ngày 16/10/2019, chuyển khoản cho bà N số tiền 240.000.000 đồng.

+ Ngày 24/12/2019, chuyển khoản cho ông Ngô Quốc T số tiền 220.000.000 đồng (việc chuyển khoản cho ông T theo yêu cầu của vợ chồng bà N, ông P để cấn trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vợ chồng bà N, ông P nợ ông T).

+ Ngày 24/12/2019, chuyển khoản cho bà N số tiền 270.000.000 đồng.

+ Tiền thuế thu nhập cá nhân bà M nộp thay cho vợ chồng bà N, ông P với số tiền 29.185.960 đồng; các đương sự thừa nhận là 30.000.000 đồng.

Các lần chuyển khoản và nộp tiền thuế có sao kê đầy đủ tại ngân hàng, bị đơn đã cung cấp cho Tòa án.

Tổng số tiền bà M đã thanh toán cho vợ chồng bà N, ông P là 12.919.185.960 đồng; còn lại số tiền 180.000.000 đồng. Nay bà M đồng ý thanh toán số tiền 180.000.000 đồng còn nợ cho vợ chồng bà M, ông P và đề nghị áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu tính lãi của bà N, ông P.

Tại phiên tòa, trong phần tranh luận, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông P yêu cầu bà M, ông P1 trả số tiền chưa thanh toán là 1.605.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 493.537.500 đồng thì bà M không đồng ý. Đồng thời, ông P1 chỉ là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc giùm bà M nhưng toàn bộ tiền do bà M trực tiếp thỏa thuận, giao dịch và thanh toán tiền cho vợ chồng bà N, ông P, không liên quan gì tới ông P1 nên bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, ông P. Đối với

số tiền giao nhận ngày 13/8/2019 là 7.100.000.000 đồng thì số tiền này bà M và vợ chồng bà N ký xác nhận đã giao số tiền gồm các khoản là 6.000.000.000 đồng bà M trả tại Ngân hàng N1 (viết tắt: A) - Chi nhánh huyện P để vợ chồng bà N trả ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền lãi trả cho Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện P vào ngày 12/8/2019 và số tiền bà M chuyển khoản cho bà N là 705.000.000 đồng vào ngày 13/8/2019, tổng số tiền là 7.100.000.000 đồng. Ngày 10/9/2019, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M giao thêm số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà N. Nay bà M chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn nợ lại vợ chồng bà N là 180.000.000 đồng, đối với yêu cầu tính lãi do chậm trả của bà N thì đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu, không chấp nhận tính lãi.

- *Bị đơn ông Bùi Nam P1 trình bày*:

Ngày 12/7/2019, ông có thay mặt bà Lộc Lục M để ký hợp đồng đặt cọc mua đất của ông Lê Minh P và bà Đoàn Thị N. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã đặt cọc cho ông P và bà N số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 12/7/2019 và thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng vào ngày 31/01/2019, số tiền còn lại do bà M thanh toán cho bà N, mọi vấn đề do bà Lộc Lục M thực hiện, ông P1 không hề biết những việc còn lại, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc T trình bày*:

Trước đây khi ông P còn làm công ty gỗ, ông P có thuê ông T 02 xe 05 tấn để dùng vận chuyển, tất toán tiền nợ thì ông P còn nợ ông T số tiền là 220.000.000 đồng. Lúc này ông P bảo chờ ông P công chứng đất dưới xã P thì ông P gửi tiền cho ông T. Được sự đồng ý của ông P thì bà M đứng ra ứng tiền trả trước cho ông T, khi nào ông P và bà M công chứng xong thì tính sau. Từ khi bà M chuyển khoản, ông nhận được số tiền 220.000.000 đồng thì ông T không còn liên hệ với ông P hay bà M.

Tại Bản án sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P đối với bị đơn bà Lộc Lục M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P đối với bị đơn ông Bùi Nam P1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Buộc bà Lộc Lục M có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 19/6/2020 đến ngày 27/9/2023 là 52.965.000 đồng (năm mươi hai triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Bà N có đơn xin hoãn phiên tòa để bà N có thời gian thu thập chứng cứ và nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Nguyên đơn ông Lê Minh P và bị đơn ông Bùi Nam P1 vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lộc Lục M là ông Nguyễn Văn H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà N. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

+ *Về số tiền còn nợ, chưa thanh toán:* vợ chồng bà N và bà M thống nhất xác định có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 02 phần đất thuộc thửa số 513, tờ bản đồ số 29 với diện tích 15.632,3m$^2$ và các thửa đất số 65, 66, 67, 68, 69, 70, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 119, 120, 124; tờ bản đồ số 29 có diện tích 15.759m$^2$ với giá 13.100.000.000 đồng nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 400.000.000 đồng (mỗi phần đất có số tiền 200.000.000 đồng). Các bên đã hoàn tất thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đứng tên người mua là bà M nên hợp đồng đã hoàn thành; hiện tại các bên chỉ tranh chấp số tiền còn nợ chưa thanh toán đủ theo hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ số tiền 1.605.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn tiếp tục thanh toán cùng lãi suất chậm trả là 493.537.500 đồng. Bị đơn xác định chỉ còn nợ số tiền 180.000.000 đồng nên chỉ đồng ý trả số tiền 180.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi suất.

Xét thấy, các đương sự thống nhất thừa nhận tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.100.000.000 đồng, đã thanh toán số tiền 4.820.000.000 đồng, gồm: số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 12/7/2019 được trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; ngày 31/7/2019, bị đơn thanh toán 3.000.000.000 đồng; ngày 30/9/2019, thanh toán tiếp số tiền 60.000.000 đồng; ngày 16/10/2019, thanh toán tiếp số tiền 240.000.000 đồng; ngày 23/12/2019, thanh toán tiếp số tiền 220.000.000 đồng; ngày 24/12/2019, thanh toán tiếp số tiền 270.000.000 đồng và tiền thuế thu nhập cá nhân tính tròn 30.000.000 đồng được thanh toán vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Còn lại 02 khoản tiền đã thanh toán, các bên còn tranh chấp là:

Thứ nhất: số tiền 7.100.000.000 đồng, bị đơn khai đã thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 13/8/2019, nguyên đơn không thừa nhận. Bị đơn cung cấp chứng cứ tại trang sau hợp đồng đặt cọc ghi "*ngày 13/8/2019 giao thêm 7.100.000.000 đồng"*, bên nhận là nguyên đơn có ghi dòng chữ "*tôi đã nhận đủ số tiền trên, có*

*ký tên, lăn tay và ghi họ tên nguyên đơn Đoàn Thị N, Lê Minh P*". Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán số tiền 7.100.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Thứ hai: số tiền 1.000.000.000 đồng, nguyên đơn bà N và ông P không thừa nhận có nhận số tiền mặt này, bị đơn cung cấp chứng cứ tại trang sau hợp đồng đặt cọc ghi "*ngày 10/9/2019 giao thêm 1.000.000.000 đồng*", bên nhận là nguyên đơn "*có ký tên, lăn tay và ghi rõ họ tên Đoàn Thị N, ông Lê Minh P*". Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Như vậy, số tiền các đương sự thừa nhận đã thanh toán là 4.820.000.000 đồng trên, cộng với khoản tiền 7.100.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng vừa phân tích trên, có căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán số tiền 12.920.000.000 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tổng giá trị chuyển nhượng bị đơn phải thanh toán là 13.100.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán số tiền 12.920.000.000 đồng, còn lại số tiền 180.000.000 đồng chưa thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ.

Nguyên đơn trình bày chữ ký, dấu vân tay sau hàng chữ ngày 13/8/2019 có ghi "*giao thêm 7.100.000.000 đồng*" là do nguyên đơn ký nhưng để nhận số tiền 6.000.000.000 đồng, không phải số tiền 7.100.000.000 đồng và chữ ký, dấu lăn tay của nguyên đơn ký nhận vào ngày 10/9/2019 sau dòng chữ "*giao thêm 1.000.000.000*" là để nhận số tiền 705.000.000 đồng vào ngày 13/8/2019, không phải số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày trên của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

*+ Về lãi chậm thanh toán:*

Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày 26/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 493.537.500 đồng.

Về mức lãi suất chậm trả: như phân tích trên, do bị đơn chậm thanh toán nên phải chịu lãi suất chậm trả. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu lãi suất do chậm thanh toán với mức lãi suất 0,75%/tháng là đúng với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về thời gian tính lãi suất: hồ sơ thể hiện các bên thừa nhận ngày cuối cùng bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn là ngày 24/12/2019 nhưng nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất chậm trả kể từ ngày 26/9/2019 với số tiền 493.537.500 đồng là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, các bên không có văn bản thỏa thuận về thời hạn cuối cùng phải thanh toán tiền chuyển nhượng nên ngày 19/6/2020 nguyên đơn khởi kiện được xác định là ngày bị đơn bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2023 là 03 năm 03 tháng 07 ngày với số tiền 52.965.000 đồng là phù hợp.

Nguyên đơn bà N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả số tiền còn nợ 1.605.000.000 đồng và lãi suất chậm trả với số tiền 493.537.500 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

+ Về việc các đương sự trong vụ án khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trên, ghi "*giá trị 400.000.000 đồng (mỗi hợp đồng 200.000.000 đồng)*" là không đúng với giá trị thực tế do quá trình tố tụng hai bên thừa nhận thực hiện tại 02 hợp đồng này với giá 13.100.000.000 đồng. Như vậy, nộp thuế là nghĩa vụ của công dân theo quy định pháp luật nhưng đương sự kê khai giá ghi trên hợp đồng thấp hơn giá thực tế là hành vi không trung thực, làm giảm số thuế phải nộp, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước nên số tiền 12.700.000.000 đồng các đương sự chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cần phải kiến nghị cơ quan Thuế truy thu. Tòa án cấp sơ thẩm chưa kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền thực hiện việc truy thu thuế đối với số tiền 12.700.000.000 đồng là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên tại bản án phúc thẩm kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền thực hiện việc truy thu thuế đối với số tiền 12.700.000.000 đồng của các đương sự chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Đồng thời, kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền thực hiện việc truy thu thuế đối với số tiền 12.700.000.000 đồng của các đương sự do chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí đối với Nhà nước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Nguyên đơn ông Lê Minh P; bị đơn ông Bùi Nam P1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T2 và ông Trần Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu hoãn phiên tòa của nguyên đơn bà N, để bà N có thời gian thu thập chứng cứ và nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Xét thấy, yêu cầu hoãn phiên tòa của bà N không thuộc một trong các trường hợp phải hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của bà N.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất: nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn 02 phần đất gồm: quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 513, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2019 và quyền sử quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 97, 119, 120, 124, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2021. Tổng giá trị chuyển nhượng hai phần đất trên là 13.100.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các đương sự không thống nhất về số tiền đã thanh toán: nguyên đơn cho rằng bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 11.495.000.000 đồng, số tiền còn nợ là 1.605.000.000 đồng nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ trên cùng lãi chậm thanh toán là 493.537.500 đồng. Bị đơn cho rằng đã thanh toán tính tròn là 12.920.000.000 đồng, số tiền còn nợ là 180.000.000 đồng.

[5] Xét, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền số tiền thanh toán gồm: số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 12/7/2019, số tiền 3.000.000.000 đồng ngày 31/7/2019; số tiền 60.000.000 đồng ngày 30/9/2019; số tiền 240.000.000 đồng ngày 16/10/2019; số tiền 220.000.000 đồng ngày 23/12/2019 chuyển khoản cho ông Ngô Quốc T để cấn trừ nợ cho bà N và ông P; số tiền 270.000.000 đồng ngày 24/12/2019, tiền thuế thu nhập cá nhân tính tròn 30.000.000 đồng được thanh toán vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng 4.820.000.000 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất 02 khoản tiền gồm:

[6.1] Số tiền 7.100.000.000 đồng, nguyên đơn bà N và ông P thừa nhận số tiền 6.000.000.000 đồng thanh toán vào ngày 12/8/2019 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện P và ngày 13/8/2019 bà M chuyển khoản số tiền 705.000.000 đồng, tổng cộng chỉ có 6.705.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng thanh toán số tiền 7.100.000.000 đồng và cung cấp chứng cứ tại trang sau hợp đồng đặt cọc ghi "*ngày 13/8/2019 giao thêm 7.100.000.000 đồng"*, bên nhận là nguyên đơn có ghi dòng chữ "*tôi đã nhận đủ số tiền trên, có ký tên, lăn tay và ghi họ tên Đoàn Thị N, Lê Minh P*". Xét, nguyên đơn cho rằng ngày 13/9/2019, nguyên đơn không nhận số tiền 7.100.000.000 đồng, chỉ nhận số tiền 6.705.000.000 đồng vào ngày 12/8/2019 và ngày 13/8/2019 nhưng nguyên đơn ký xác vào ngày 13/8/2019 với số tiền 7.100.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng hàng chữ xác nhận trên được bị đơn ghi chèn vào nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn có thanh toán số tiền 7.100.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[6.2] Số tiền 1.000.000.000 đồng, nguyên đơn bà N và ông P không thừa nhận có nhận số tiền này, bị đơn cung cấp chứng cứ tại trang sau hợp đồng đặt cọc ghi "*ngày 10/9/2019 giao thêm 1.000.000.000 đồng*", bên nhận là nguyên đơn "*có ký tên, lăn tay và ghi họ tên của bà Đoàn Thị N, ông Lê Minh P*". Nguyên đơn cho rằng số tiền trên nguyên đơn không nhận mà liên quan đến việc

ủy quyền của nguyên đơn cho bị đơn để ký hợp đồng với Công ty TNHH T2. Tuy nhiên, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[6.3] Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 12.920.000.000 đồng, số tiền còn nợ chưa thanh toán là 180.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ.

[7] Về lãi chậm thanh toán: nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,75%/tháng, mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là phù hợp theo quy định Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về thời gian tính lãi, các bên không có văn bản thỏa thuận về thời hạn cuối cùng phải thanh toán tiền chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào ngày nguyên đơn khởi kiện ngày 19/6/2020, là ngày bị đơn bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là 03 năm 03 tháng 07 ngày với số tiền lãi là 52.965.000 đồng là có căn cứ.

[8] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Đối với đề nghị kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền thực hiện việc truy thu thuế đối với số tiền 12.700.000.000 đồng của các đương sự chưa thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật. Xét thấy, cơ quan Thuế căn cứ vào giá quy định của Nhà nước để làm cơ sở tính thuế theo quy định nên Hội đồng xét xử không kiến nghị theo đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Đoàn Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án 0005490 ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

*(Đã ký)*

**Đinh Thị Mộng Tuyết**