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

Bản án số: 52/2024/DS-PT
Ngày: 29-01-2024
V/v: "Tranh chấp đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 397/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi tài sản"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 531/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 03/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1954; bà Dương Thị Kim N, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp TB, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Ấp TA, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; ông Đ có mặt, bà N vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N: Ông Trần Văn H, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp PH, xã SĐ, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện uỷ quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28-11-2023; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đức H, Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn VT, địa chỉ: Số 154, đường ĐT,

phường MĐ 1, quận NTL, Thành Phố Hà Nội; thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn: Ông Võ Hoàng S, sinh năm 1961; bà Nguyễn Thị Trúc M, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp TT, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Tống Thanh H, sinh năm 1962; cư trú tại: Ấp PĐ, xã PT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; là người đại diện theo ủy quyền; văn bản ủy quyền ngày 13-12-2022; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 27-10-2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06-01-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam Chi nhánh Khu Công nghiệp Trảng Bàng (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 4.474.246.250 đồng. Do đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là Cục Thi hành án) thụ lý giải quyết vụ việc thi hành án; đã kê biên các tài sản của vợ chồng ông; trong đó, có phần đất diện tích 1.172 m^2, thửa số 3658, bản đồ số 3; toạ lạc tại Ấp TA, xã TM, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp 3 diện tích 535 m^2 và nhà xưởng diện tích 650,8 m^2.

Ngày 01-11-2012 Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Minh Hồng Hải (gọi tắt là Công ty định giá) ban hành chứng thư định giá bất động sản số 034/2012/MHH-HCM, thể hiện: Quyền sử dụng đất thửa số 3658, tờ bản đồ số 03, bao gồm: Đất thổ cư 400 m^2 x 2.362.509 đồng = 945.003.600 đồng; đất vườn 772 m^2 x 1.623.834 đồng = 1.253.599.848 đồng; tổng trị giá: 2.198.603.448 đồng; nhà ở cấp 3 diện tích 535 m^2, trị giá: 1.320.861.500 đồng; nhà xưởng diện tích 650,8 m^2, trị giá: 594.180.400 đồng. Tổng giá trị tài sản: 4.113.645.348 đồng.

Được sự chấp thuận của Cục Thi hành án và Ngân hàng thì vợ chồng ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất nêu trên, cùng với trạm điện 3 x 375 KVA cho ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M; các bên lập văn bản *"Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại"* ngày 14-12-2012 tại Ngân hàng, trong đó có nội dung: Giá trị chuyển nhượng là 5.2400.000.000 đồng, được thanh toán như sau:

- Khấu trừ khoản nợ phát sinh của các con ông đối với bị đơn là 1.200.000.000 đồng.

- Bị đơn trả thay khoản nợ mà nguyên đơn phải thanh toán cho Ngân hàng là 2.800.000.000 đồng.

- Số tiền còn lại là 1.240.000.000 đồng thì bị đơn có trách nhiệm thanh toán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 154.0101762007 tại Ngân hàng MB cho vợ chồng ông.

Từ ngày 14-12-2012 đến ngày 28-12-2012 bà M đã chuyển trả cho Ngân hàng số tiền 2.800.000.000 đồng theo 06 lệnh chi mà ông phô tô cung cấp cho Toà án. Đến ngày 10-6-2013 các bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã TM, Huyện DMC chứng thực. Nhưng bà M chưa thanh toán đủ tiền cho ông theo hợp đồng. Nay yêu cầu ông S, bà M phải thanh toán các khoản tiền như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã TM, Huyện DMC chứng thực số 294/Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGG ngày 10-6-2013, vợ chồng ông và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng là 4.113.645.348 đồng; bà M đã trả thay ông cho Ngân hàng là 2.800.000.000 đồng; còn nợ lại chưa thanh toán cho ông số tiền là 1.313.645.348 đồng; chiếm 31,93 % giá trị của hợp đồng. Hiện nay, trị giá đất là 10.000.000 đồng/1m^2 x diện tích đất chuyển nhượng là 1.172 m^2 = 11.720.000.000 đồng.

Như vậy, số tiền ông S, bà M còn nợ ông là: 11.720.000.000 đồng x 31,93% = 3.742.196.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất: Áp dụng Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19-5-2023 của Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 để làm căn cứ tính chi phí hiện nay xây dựng căn nhà cấp 3 và nhà xưởng, cụ thể như sau:

+ Suất đầu tư xây dựng căn nhà 7.192.000 đồng/m^2 X 535 m^2; thành tiền là 3.847.720.000 đồng được công bố tại Bảng 5; mục 11130.03; nhà xây dựng năm 2008, vào thời điểm Công ty định giá là năm 2012; như vậy căn nhà đã sử dụng là 04 năm nên tính chất lượng công trình là 65%; thành tiền là 2.501.018.000 đồng.

+ Suất đầu tư xây dựng nhà xưởng 4.176.000 đồng/m^2 X 650,8 m^2; thành tiền là 2.717.740.800 đồng được công bố tại bảng 50 mục 12610.10; nhà xưởng xây dựng năm 2006; Công ty định giá năm 2012 xác định chất lượng còn lại là 55%; nên tính thành tiền là 1.494.757.440 đồng.

- Trạm điện 3 x 375 KVA trị giá 40.000.000 đồng như thoả thuận ngày 14-12-2012.

- Các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.172 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02143…QSDĐ/450406, do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-01-1997; tuy nhiên, hiện trạng

ông S, bà M đang sử dụng diện tích đất là 1.296,6 m^2, chênh lệch là 124,6 m^2; ông không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất mà yêu cầu trả tiền giá trị diện tích đất tăng là 124,6 m^2 x giá đất hiện tại là 10.000.000 đồng/1m^2 = 1.246.000.000 đồng.

Như vậy, ông yêu cầu ông S, bà M phải trả số tiền 9.023.971.440 (chín tỷ không trăm hai mươi ba triệu chín trăm bảy mươi mốt ngàn bốn trăm bốn mươi) đồng và yêu cầu tính lãi suất 1% của số tiền 40.000.000 đồng từ ngày 14-12-2012 cho đến khi xét xử sơ thẩm xong vụ kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hoà giải ngày 28-02-2023 (từ bút lục số 130 đến bút lục số 133), Bản trình bày ý kiến ngày 07-03-2023 (bút lục số 135), ngày 26-6-2023 (bút lục số 255), biên bản ghi nhận ý kiến ngày 17-8-2023 (bút lục số 341); người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tống Thanh H trình bày:

Ngày 14-12-2012 bà M và ông Đ đã lập *"Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại"* tại Ngân hàng; các bên thoả thuận với nhau có sự chứng kiến, xác nhận của ông Nguyễn Văn H là chấp hành viên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh là người giải quyết việc thi hành án của ông Đ, có nội dung:

- Ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N bán nhà ở, nhà xưởng + Trạm điện 3 x 375 KVA tại số nhà 573.

- Số tiền bán: 5.200.000.000 đồng trả hết nợ của tôi và 3 đứa con của tôi là KC, KN, HÂ (tổng cộng hết nợ là 1.200.000.000 đồng) vậy kể hôm nay không còn nợ cô gái.

- Hình thức thanh toán như sau: Tổng cộng số tiền 5.200.000.000 đồng – 2.800.000.000 đồng; còn lại 2.400.000.000 đồng – 1.200.000.000 đồng (trừ nợ hết nợ) = 1.200.000.000 đồng (còn phải trả thêm cho anh Đ, chị N) + 40.000.000 đồng (Trạm điện) = 1.240.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Trúc M phải trả cho anh Đ, chị N là 1.240.000.000 đồng tại Ngân hàng MB, tài khoản số 154.0101762007; khi có tiền trong tài khoản, bàn giao tài sản và ký sang nhượng.

- Giấy này lập thành 02 bản có đọc lại 2 bên cùng nghe và ký tên.

Bà M đã thực hiện đúng cam kết như sau:

- Từ ngày 14-12-2012 đến ngày 28-12-2012 bà M đã thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam Chi nhánh Khu Công nghiệp Trảng Bàng số tiền 2.800.000.000 đồng.

- Bà M đã trả trực tiếp tiền mặt là 1.240.000.000 (một tỷ hai trăm bốn mươi triệu) đồng cho ông Đ, bà N vào ngày 28-12-2012 tại căn nhà mà các bên

mua bán với nhau; khi bà M trả tiền có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và ông Trần Quốc B lúc đó đang làm việc tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Sau đó, các bên đã làm xong thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã TM, Huyện DMC chứng thực số 294/Quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGG ngày 10-6-2013 và ông S, bà M đã được Uỷ ban nhân dân Huyện DMC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05565 ngày 26-9-2013; đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.296,6 m^2.

Như vậy, bà M và ông S đã thanh toán xong toàn bộ tiền mua bán đất, nhà ở, nhà xưởng, trạm điện như thoả thuận nêu trên; nên ông Đ, bà N đã tự nguyên giao tài sản cho ông S, bà M quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay đã hơn 10 năm. Ông S, bà M quản lý sử dụng thửa đất số 32 đúng vị trí ranh, mốc giới đối với tứ cận đất, chủ giáp ranh đất không ai tranh chấp; đúng theo bản đồ quản lý của Nhà nước.

Bị đơn không có ý kiến gì đối với nội dung mà nguyên đơn định giá đất, định giá nhà ở, nhà xưởng và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N đối với ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M về việc tranh chấp đòi tài sản là số tiền 9.023.971.440 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09-10-2023 ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N kháng cáo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất rút một phần yêu cầu kháng cáo; yêu cầu ông S, bà M thanh toán giá trị QSDĐ 124,6m^2 với số tiền 1.246.000.000 đồng và thanh toán tiền trong hợp đồng mua bán tài sản còn nợ là 2.772.952.000 đồng. Tổng cộng là 4.018.952.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Dương Thị Kim N vắng mặt có ủy quyền cho người đại diện là ông Trần Văn H, ông Hùng có mặt. Bị đơn ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M vắng mặt có uỷ quyền cho người đại diện là ông Tống Thanh H; ông Hùng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Đức H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N yêu cầu bị đơn ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tổng số tiền 9.023.971.440 đồng, bao gồm các khoản: Tiền chưa trả của hợp đồng mua bán đất; tiền thanh toán 124,6 m^2 đất dư dôi; tiền 535 m^2 nhà ở; tiền nhà xưởng; tiền trạm điện 40.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng kể từ ngày 14-12-2012 đến khi xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn ông Đ rút một phần yêu cầu kháng cáo; chỉ yêu cầu ông S, bà M thanh toán số tiền là 4.018.952.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 5.005.019.440 đồng.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là giấy tay "Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại"; "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; "giấy cho đất của ông Lê Văn Dậu"; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ; Chứng thư thẩm định giá và các tài liệu là văn bản của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

[2.2] Bị đơn ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; vì cho rằng: căn cứ vào *"Giấy cam kết mua*

bán và hẹn nợ còn lại" phía bị đơn đã thanh toán số tiền còn lại là 1.240.000.000 đồng cho nguyên đơn xong; nguyên đơn đã bàn giao tài sản cho bị đơn quản lý, sử dụng từ năm 2012 và năm 2013 nguyên đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bị đơn xong.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại toà, các bên đương sự xác nhận thống nhất: Sau khi thoả thuận chuyển nhượng tài sản, giữa các bên có lập "Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại" đề ngày 14-12-2012 tại Ngân hàng, thể hiện nội dung: *Ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N bán nhà ở, nhà xưởng + Trạm điện 3 x 375 KVA tại số nhà 573. Số tiền bán: 5.200.000.000 đồng trả hết nợ của tôi và 3 đứa con của tôi là Kim Chi, Kim Ngân, Hoàng Ân (tổng cộng hết nợ là 1.200.000.000 đồng) vậy kể hôm nay không còn nợ cô gái.*

- Hình thức thanh toán như sau: Tổng cộng số tiền 5.200.000.000 đồng – 2.800.000.000 đồng; còn lại 2.400.000.000 đồng – 1.200.000.000 đồng (trừ nợ hết nợ) = 1.200.000.000 đồng (còn phải trả thêm cho anh Điệp, chị Nên) + 40.000.000 đồng (Trạm điện) = 1.240.000.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Trúc M phải trả cho anh Điệp, chị Nên là 1.240.000.000 đồng tại Ngân hàng MB, tài khoản số 154.0101762007; khi có tiền trong tài khoản, bàn giao tài sản và ký sang nhượng.

[3.1.1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn vẫn chưa thanh toán số tiền còn nợ lại và chưa thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất (nhà, nhà xưởng, trạm điện). Tuy nhiên, theo cam kết hai bên đã thoả thuận chuyển nhượng tổng giá trị tài sản gồm quyền sử dụng đất, nhà ở, nhà xưởng, trạm điện, với tổng giá trị là 5.240.000.000 đồng, trong đó khấu trừ nợ 1.200.000.000 đồng, khấu trừ 2.800.000.000 đồng bà M đã trả xong cho Ngân hàng (đã được Cục Thi hành và Ngân hàng xác nhận); tại các bút lục số 326 đến bút lục số 329. Đến ngày 10-6-2013, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi nguyên đơn đã bàn giao tài sản cho bị đơn quản lý, sử dụng hợp pháp từ năm 2012 cho đến nay.

[3.1.2] Lời trình bày của ông Trần Quốc B, người làm chứng (đồng thời là người thực hiện nhiệm vụ giúp việc khi thi hành án đối với vụ án tại thời điểm) đã thể hiện tại bản tường trình đề ngày 10-10-2022, với nội dung: *"Số tiền còn lại giao tại nhà là trên một tỷ (Lúc này các bên không điếm cụ thể số tiền, mà chỉ điếm cọc tiền loại giấy mệnh giá 500.000 đồng và 200.000 đồng). Ngay chiều hôm giao tiền xong, con trai ông Đ và bà N dùng xe máy cày chở toàn bộ vật dụng cá nhân của gia đình ra khỏi nhà và tiến hành giao tài sản trên cho ông S và bà M. Sau đó các bên thống nhất ra UBND xã Truông Mít tiến hành làm thủ tục mua bán và chuyển quyền sử dụng theo quy định. Trên đây là bản tường trình*

những gì tôi chứng kiến đối với vụ việc nêu trên và cam kết đúng như những gì tôi chứng kiến". Tài liệu này có trong hồ sơ thi hành án do Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh cung cấp cho Toà án; có nội dung phù hợp với nội dung tại biên bản xác minh ông Trần Quốc B vào ngày 06-7-2023, cụ thể ông Bảo cung cấp thông tin *"...Vào thời điểm Cục Thi hành án thi hành án liên quan đến ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N ..Người phụ trách vụ việc là chấp hành viên Nguyễn Văn H, thư ký giúp việc là anh Trần Quốc B (tôi)...giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại ngày 14-12-2012 tôi xác định văn bản này là thật được lập tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Trảng Bàng-Tây Ninh...số tiền mà bà M còn thiếu lại ông Đ là 1.240.000.000 (một tỷ hai trăm bốn mươi triệu) đồng...vào chiều khoảng 17 giờ- 18 giờ của ngày 28-12-2012 thì khi đó bà M và ông S đã dọn đến căn nhà lầu của ông Đ ở thì lúc đó ông Đ, bà N đến gặp bà M để nhận số tiền còn lại (theo giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại) là 1.240.000.000 đồng. Bà M trực tiếp đưa tiền cho ông Đ, bà N, khi đó có mặt tôi và anh Hoàng chứng kiến. Tôi còn nhớ còn có 1 con trai của ông Đ, bà N đưa xe đến để dọn một số đồ lặt vặt ở khu nhà kho, kể từ thời điểm này thì toàn bộ các tài sản đất, nhà, nhà kho, trạm điện và các tài sản gắn liền khác cho bà M....cũng chiều hôm đó có sự kiện liên quan đến số tiền 140.000.000 đồng mà sau này giữa các bên có tranh chấp..."*.

Như vậy, lời trình bày của người thực hiện nhiệm vụ trong vụ việc thi hành án của ông Đ, bà N hoàn toàn phù hợp với diễn biến thực tế khách quan của sự việc; vì trong "Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại" đã ghi rõ "*khi có tiền trong tài khoản, bàn giao tài sản và ký sang nhượng";* trên thục tế, bị đơn không chuyển khoản mà trả tiền mặt cho nguyên đơn, nguyên đơn đã thực hiện bàn giao tài sản và sau đó ký tên sang nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán tiền còn nợ lại theo cam kết là không có căn cứ.

[3.1.3] Ngoài ra, tại các Bản án số: 02/2014/DS-ST, ngày 17-01-2014 của Tòa án nhân dân Huyện DMC và Bản án số 93/2014/DS-PT, ngày 11-4-2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, *"về tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*, giữa ông Đ, bà N khởi kiện ông S, bà M đối với số tiền 140.000.000 đồng và các Bản án số: 91/2014/DS-ST, ngày 26-12-2014 của Tòa án nhân dân Huyện DMC và Bản án số 121/2015/DS-PT, ngày 23-4-2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, "*về tranh chấp đòi tài sản*", giữa ông S, bà M khởi kiện ông Đ, bà N, yêu cầu thanh toán số tiền nợ đóng thuế thu nhập cá nhân trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 10-6-2013 với số tiền 119.260.000 đồng; thì giữa các bên không đề cập và đưa ra yêu cầu giải quyết đối với số tiền 1.240.000.000 đồng còn nợ theo "giấy cam kết mua bán tài sản và hẹn nợ còn lại".

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo *"Giấy cam kết mua bán và hẹn nợ còn lại"* với số tiền còn lại 1.240.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất do bị đơn nhận, sử dụng dôi dư diện tích 124,6 m^2, với số tiền là 1.246.000.000 đồng; thấy rằng:

[3.2.1] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N với ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M, được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Truông Mít, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh vào ngày 10-6-2013; thể hiện tại trang 2 của hợp đồng, có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 59, diện tích là 1.296,6 m^2.

[3.2.2] Tại Đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bút lục 144) và Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thể hiện người kê khai là ông Lê Văn Đ, ghi rõ nội dung đăng ký biến động: Nội dung trên GCN trước khi biến động: "*Thửa đất 3658, diện tích 1172 m^2, đất ONT: 400 m^2+CLN: 772 m^2, tờ bản đồ: 03"*

Nội dung sau khi biến động: *"Đổi sang đo lưới 2010 thành tờ bản đồ: 59 ; thửa 32; diện tích 1296,6 m^2 (ONT: 400m^2+CLN: 896,6 m^2). Diện tích tăng: 124,60 m^2; hình thể không đổi"*

[3.2.3] Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02143…QSDĐ/450406, do Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-01-1997 đối với diện tích 1.172 m^2 (400 m^2 thổ cư + 772 m^2 đất vườn), thửa số 3658, tờ bản đồ số 3. Đến ngày 03-5-2013 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý: Chuyển thửa số 3658, bản đồ số 3 sang đo đạc năm 2010 thành thửa số 32, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.296,6 m^2 (400 m^2 T + 896,6 m^2 CLN), tăng 124,6 m^2 do sai số, hình thể không đổi. Đến ngày 18-9-2013 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động: Thửa số 32, diện tích 1.296,6 m^2 (400 m^2 T + 896,6 m^2 CLN) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trúc M, thu hồi giấy do chuyển nhượng hết diện tích.

[3.2.4] Tuy nhiên, ông Đ cho rằng nguồn gốc diện tích đất 124,6 m^2 là ngày 22-4-2002 ông Đ được ông Lê Văn Dậu viết giấy tay tặng cho một phần đất có tứ cận: Giáp nhà kho chưa trấu cháu Điệp; giáp hàng tầm vong ông Tạc, giáp đất ông Bảy Oai; giáp mộ và ông Đ trình bày phần diện tích đất 124,6 m^2 không nằm trong thửa số 3658, tờ bản 03 là không có căn cứ. Vì khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-12-2012 có ghi *"Lê Văn Đ, Dương Thị Kim N bán nhà ở, nhà xưởng + Trạm điện 3x 375 KVA tại số nhà 573"* nghĩa là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 3658, tờ bản đồ số 3 và khi giao kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-6-2013 (từ bút lục số 150 đến bút lục số 155) thì tại hợp đồng có nội dung chuyển nhượng thửa số 32, tờ bản đồ số 59, diện tích 1.296,6 m^2; Cơ quan quản lý hành chính về đất đai đã kết luận (từ bút lục số 142 đến bút lục số 144) việc tăng diện tích 124,6 m^2 của thửa đất là do sai số khi thay đổi từ hệ thống bản đồ 299 sang hệ thống bản đồ 2010, hình thể không đổi, tứ cận thửa đất giữ nguyên vị trí từ năm 2012.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tiếp phần diện tích tăng thêm với số tiền 1.246.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Dương Thị Kim N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[6] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N là người cao tuổi, được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 150/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 217, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N, về tranh chấp đòi lại tài sản với bị đơn ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M, đối với số tiền 5.005.019.440 (năm tỷ không trăm lẻ năm triệu không trăm mười chín nghìn bốn trăm bốn mươi) đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N đối với ông Võ Hoàng S, bà Nguyễn Thị Trúc M về việc tranh chấp đòi tài sản, với số tiền 4.018.952.000 (bốn tỷ không trăm mười tám triệu chín trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ, bà Dương Thị Kim N được miễn án phí dân sự phúc thẩm

4. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. H DMC
- Chi cục THADS. HDMC
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang