**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU** **CỘNG HÒA XÃ HÔI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2023/DS-PT
Ngày: 12/4/2023
V/v tranh chấp nghĩa vụ trả tiền
trong HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**
**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Châu Minh Hoàng**

Các thẩm phán: Ông **Dương Hùng Quang**

Bà **Đinh Cẩm Đào**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Trọng Bằng** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Ông **Nguyễn Văn Điện** – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 33/2023/TLPT- DS ngày 10/02/2023 về việc "Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Phan Hồng P đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 315/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Hồng P, sinh năm: 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 6A, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Giã Văn H, sinh năm: 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

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

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1955 (vắng mặt).

Bà Phan Thị N1, sinh năm: 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Bà Huỳnh Thị Cẩm L, sinh năm: 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Chị Nguyễn Hồng N2, sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn S, huyện Trần V, tỉnh C.

Người kháng cáo: Bà Phan Hồng P – Nguyên đơn

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

* Nguyên đơn bà Phan Hồng P trình bày: Ngày 24/6/2021, bà có chuyển nhượng cho ông Giã Văn H phần đất ngang 6m, dài 37m, tọa lạc tại ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C . với giá 320.000.000đ. Phần đất này trước đây bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị N1 nhưng chưa được tách quyền sử dụng đất do không đủ diện tích tách thửa nên vẫn còn đứng tên ông S. Quá trình chuyển nhượng, ông H trả trước cho bà được 160.000.000đ, phần còn lại khi nào làm xong thủ tục tách quyền sử dụng thì trả đủ. Tuy nhiên, sau khi làm thủ tục chuyển quyền xong, ông H không giao tiền cho bà mà giao cho gia đình ông S nên bà không đồng ý.

Từ nội dung trên, bà yêu cầu Toà án buộc ông Giã Văn H phải trả cho bà số tiền 160.000.000đ. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm phía ông Giã Văn H trình bày: Ngày 09/02/2021, bà Phan Hồng P, ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị N1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất ở và đất lập vườn ngang 6m, dài 37m, tổng diện tích 222m$^2$, giá chuyển nhượng là 290.000.000đ nhưng sau khi ông đặt cọc trước 30.000.000đ thì bên bà P, ông S, bà N1 bẻ kèo đòi nâng giá lên 320.000.000đ, ông cũng chấp nhận nên ký kết hợp đồng vào ngày 03/4/2021. Theo thỏa thuận thì ông đặt cọc trước 30.000.000đ, phần còn lại khi nào tách quyền sử dụng đất xong mới giao đủ. Tuy nhiên, do bên chuyển nhượng vẫn trễ nãy làm thủ tục tách quyền sử dụng cho ông nên ông giao tiếp số tiền 130.000.000đ, đến khi làm xong quyền sử dụng đất giao cho ông thì ông trả đủ số tiền còn lại. Hiện nay ông đã được cấp quyền sử dụng đất, cất nhà ở ổn định và trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Còn việc thỏa thuận phân chia tiền như thế nào, ai được nhận bao nhiêu thì gia đình ông S, bà N1 và bà P tự thỏa thuận, ông không được biết, trong hợp đồng chuyển nhượng cũng không quy định phải giao tiền cho ai, số tiền bao nhiêu. Hơn nữa, khi giao tiền, ông có điện thoại cho bà P lên nhà ông S nhưng bà P không lên. Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

* Ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị N1 trình bày: Khoảng năm 2004, ông bà có chuyển nhượng phần đất lập vườn ngang 6m, dài 30m cho em ruột bà N1 là bà Phan Hồng P để trừ nợ vì trước đây ông bà có vay nợ của bà P nhưng không có khả năng trả. Sau khi chuyển nhượng, bà P không tách quyền sử dụng đất được do không đủ diện tích. Năm 2021, bà P kêu ông H sang nhượng lại phần đất này, do không đủ diện tích đăng ký quyền sử dụng đất nên ông bà đồng ý sang nhượng

thêm 7m phía sau nối tiếp phần đất sang cho bà P trước đây, trong đó có 50m$^2$ đất ở mới tách quyền sử dụng đất cho ông H được. Ông bà là người có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông H vì quyền sử dụng đất còn đứng tên ông bà. Giữa ông bà và bà P thỏa thuận phần chuyển nhượng của ông bà trị giá 60.000.000đ; phần chuyển nhượng của bà P trị giá 260.000.000đ, tổng cộng 320.000.000đ. Ông H giao cho bà P 160.000.000đ, khi tách quyền sử dụng đất xong, ông H giao tiếp 160.000.000đ, lúc đó có điện cho bà P lên tính toán nợ nần với gia đình ông bà nhưng bà P không lên. Trong số tiền này, ông bà lấy 60.000.000đ, còn lại 100.000.000đ do con ông bà là Nguyễn Văn T nhận, lý do bà P thiếu nợ Thức 60.000.000đ, thiếu Nguyễn Hồng N2 40.000.000đ, bà P có giấy cam kết khi bán được nền nhà sẽ trả nợ cho Thức và Nhiên nên Nhiên giao Thức nhận luôn số tiền này. Ông, bà xác định ông H đã thanh toán tiền sang nhượng đất xong và tiền này cũng được trừ cấn nợ xong nên không đồng ý theo yêu cầu bà P.

* Chị Nguyễn Hồng N2 và anh Nguyễn Văn T trình bày: Bà Phan Hồng P nợ tiền anh, chị khoảng 3, 4 năm nay nhưng không trả, trong đó thiếu nợ chị N2 40.000.000đ, nợ anh T 60.000.000đ. Do chỗ dì cháu ruột với nhau nên anh, chị không khởi kiện mà đợi khi nào bà P bán được đất sẽ trả đồng thời bà P cũng có viết cam kết cho anh, chị. Ngày 16/6/2022, khi ông H đến nhà cha mẹ ruột của anh chị để giao phần tiền sang nhượng đất còn lại thì anh T có điện cho bà P lên để tính toán phần nợ nhưng bà P không lên. Do đó, cha mẹ anh đã lấy số tiền 60.000.000đ là phần sang nhượng đất, còn 100.000.000đ anh T đã lấy để đối trừ số nợ bà P thiếu của anh và chị N2. Nay anh, chị không đồng ý giao số tiền này lại cho bà P, vì thực tế bà P còn nợ số tiền này chưa thanh toán.

* Bà Huỳnh Thị Cẩm L thống nhất theo ý kiến trình bày và đề nghị của ông H, không có ý kiến khác.

*Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 315/2022/DS – ST ngày 12/12/2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hồng P về việc buộc ông Giã Văn H tiếp tục trả cho bà số tiền 160.000.000đ.

*Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 15/12/2022, nguyên đơn là bà Phan Hồng P có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại quyết định của bản án sơ thẩm số 315/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà P buộc ông Giã Văn H trả cho bà số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 160.000.000 đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về

nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 315/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phía bà P cho rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là không phù hợp vì: Các tài liệu chứng cứ thu thập được do bà P cung cấp chưa được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận trong bản án trình bày của ông Giã Văn H có điện thoại cho bà P lên nhà ông S để chung tiền nhưng bà P không lên – đây là lời trình bày gian dối không đúng sự thật. Ông S và bà N1 đã chuyển nhượng đất cho bà P xong nên ông S và bà N1 không còn quyền hạn gì trên đất nhưng lại bán tiếp cho ông H là lừa đảo vì một miếng đất mà bán cho 02 người. Bà P giao dịch mua bán đất với ông H nhưng ông H không thanh toán cho bà mà lại đưa cho ông S và bà N1 là họ có cấu kết lừa đảo bà. Bà N1 và ông S thừa nhận có nhận tiền từ ông H nhưng Tòa án không tuyên buộc họ trả lại 160.000.000 đồng cho ông H để ông H trả lại cho bà là xử ép bà.

Do vậy nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P buộc ông H thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 160.000.000 đồng.

Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Quan hệ tranh chấp giữa các bên là thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía bị đơn ông H và bà L xác định đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông S và bà P. Phía bà P và ông S thừa nhận là ông H đã thanh toán xong số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Tuy nhiên, bà P cho rằng bà chỉ nhận được 160.000.000đ, còn 160.000.000đ ông H giao cho gia đình ông S nhận bà không đồng ý nên bà khởi kiện yêu cầu ông H phải trả số tiền này cho bà P.

Thấy rằng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 03/4/2021 giữa ông S và bà P với ông H và bà L không ghi nhận cụ thể diện tích đất của ông S và bà P mỗi người bao nhiêu, đồng thời cũng không xác định số tiền ông H và bà L phải giao cho ông S và bà P mỗi người bao nhiêu tiền. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện là giữa ông Nguyễn Văn S và bà Phan Hồng P chuyển nhượng cho ông Giã Văn H nên việc ông H thanh toán tiền cho một trong hai người là ông S hay bà P nhận đều đúng qui định. Do vậy không thể buộc trách nhiệm của ông H và bà L cần phải biết thanh toán tiền cụ thể cho ai trong hai người (ông H hay ba Phấn) và mỗi người bao nhiêu tiền. Đối với

việc phân chia số tiền chuyển nhượng và trừ cấn nợ với nhau như thế nào thì gia đình ông S và bà P tự thỏa thuận với nhau. Trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Do vậy, bà P yêu cầu khởi kiện buộc ông H phải tiếp tục trả cho bà số tiền 160.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với vấn đề bà P trình bày tại đơn kháng cáo cho rằng ông S và bà N1 đã chuyển nhượng đất cho bà P xong, nên ông S và bà N1 không còn quyền hạn gì trên đất mà lại bán tiếp cho ông H là lừa đảo vì một miếng đất mà bán cho 02 người. Xét giao dịch chuyển nhượng giữa ông S, bà P chưa thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất từ ông S cho bà P đứng tên nên bà P cho rằng giao dịch chuyển nhượng này đã thực hiện xong là không đúng. Việc ông S chuyển nhượng đất cho bà P nhưng sau đó cùng bà P tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H là được sự thống nhất của tất cả nhằm mục đích để ông H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất đúng theo qui định, việc này bà P biết rõ và cũng đồng ý tự nguyện cùng ký tên. Do vậy bà P cho rằng mình bị ông S, bà N1 lừa đảo là không có căn cứ.

Đối với số tiền 100.000.000đ anh T, chị N2 đã lấy để trừ cấn nợ của bà P, nếu thực tế bà P có nợ và có cam kết trả nợ nhưng không thực hiện thì anh T và chị N2 phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, không được đối trừ khi chưa có sự đồng ý của bà P. Tuy nhiên quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà P, anh T, chị N2 không phát sinh tranh chấp về giao dịch nợ này nên cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết trong cùng vụ án là phù hợp. Trường hợp các bên không tự thỏa thuận được mà có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết thành một vụ án dân sự khác.

Từ cơ sở nhận định trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Hồng P, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 315/2012/DS – ST ngày 12/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời như ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà P phải  chịu theo qui định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Hồng P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 315/2022/DS-ST ngày 12/12/2022 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hồng P về việc buộc ông Giã Văn H tiếp tục trả cho bà số tiền 160.000.000đ.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Phan Hồng P phải chịu 8.000.000đ, ngày 27 tháng 4 năm 2022, bà P đã nộp tạm ứng án phí số tiền 4.000.000đ theo biên lai số 0004726 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được đối trừ chuyển thu, bà P phải nộp tiếp số tiền 4.000.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Bà Phan Hồng P phải chịu là 300.000 đồng, bà P đã dự nộp theo lai thu số 0005924 ngày 15/12/2022 được chuyển thu.

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

*Nơi nhận*:
*- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
*- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;*
*- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;*
*- Các đương sự;*
*- Lưu hồ sơ;*
*- Lưu án văn;*
*- Lưu VT(TM:TANDTCM).*

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

**Châu Minh Hoàng**