TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 203/2017/DS-PT
Ngày: 28/9/2017
V/v "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son

Ông Lâm Văn Be

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên – *Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.*

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2016/TLPT –DS, ngày 01 tháng 11 năm 2016, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST, ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện DM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2017/QĐ-PT, ngày 18 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Châu Văn T, sinh năm 1967; có mặt.
Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1967; có mặt.
Cùng địa chỉ: Số nhà 4/51, khu phố 3, thị trấn HT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh.
Bị đơn: Ông Phan Đức L, sinh năm 1971; có mặt.
Bà Huỳnh Thị Quế M, sinh năm 1973; có mặt.
Cùng địa chỉ: Số nhà 1231A, tổ 4, ấp N, xã B, huyện DM, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phan Văn Nh, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số nhà B1/5, tổ 2, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Châu Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H trình bày:

Vào năm 2010, Ông Phan Văn Nh, bà Phan Thị H (chết 2013) chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H ba phần đất diện tích 603 m^2, 604 m^2, 321 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; trên đất có các tài sản: nhà máy xay lúa, nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T, bà H tiếp tục cho vợ chồng ông Nh tH lại nhà máy xay lúa để kinh doanh. Năm 2013, bà H chết nên ông Nh trả lại nhà máy cho vợ chồng ông T.

Vào 12/4/2013, vợ chồng ông T, bà H tiến hành chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên cho vợ chồng ông L, bà M với giá chuyển nhượng tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có các bên cùng ký tên. Cùng ngày, vợ chồng ông L đã trả trước cho ông T, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng bằng hình thức trả nợ tại Ngân hàng cho vợ chồng ông T. Số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại, vợ chồng ông L sẽ trả khi vợ chồng ông T thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho vợ chồng ông L. Vợ chồng ông T, bà H đã thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho vợ chồng ông L theo đúng thỏa thuận; nhưng cho đến nay vợ chồng ông L vẫn không trả số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại. Nay, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu ông L, bà M trả số tiền còn nợ 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Khi ông Nh trả lại nhà máy cho vợ chồng ông T thì còn nợ tiền điện kinh doanh của nhà máy xay lúa là 140.000.000 đồng tại Điện lực huyện C. Tại thời điểm vợ chồng ông T chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông L, ông L và ông Nh thỏa thuận về việc trả 140.000.000 đồng tiền điện của nhà máy xay lúa như thế nào thì vợ chồng ông T, bà H không liên quan.

Bị đơn - ông Phan Đức L trình bày:

Thừa nhận lời trình của ông T về hợp đồng chuyển nhượng các diện tích đất 603 m^2, 604 m^2, 321 m^2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; trên đất có các tài sản: nhà máy xay lúa, nhà cấp 4 là đúng. Tuy nhiên, lời trình bày của ông T về việc vợ chồng ông chưa trả số tiền chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng còn lại là không đúng.

Tại thời điểm chuyển nhượng, việc thanh toán tiền hai bên thỏa thuận như sau: Do các phần đất chuyển nhượng ông T, bà H đang thế chấp tại ngân hàng Công thương chi nhánh huyện HT nên thỏa thuận ông trả trước số tiền 1.000.000.000 đồng tại ngân hàng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại sẽ trả khi hai bên thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất.

Vào 12/4/2013, sau khi hai bên làm giấy chuyển nhượng tài sản, vợ chồng ông đã trả cho vợ chồng ông T 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại trả trong thời hạn 01 tháng khi ông T, bà H làm thủ tục chuyển nhượng đất xong.

Ngày 14/4/2013, sau khi vợ chồng ông, vợ chồng ông T, vợ chồng bà Phan Thị Thúy Tr, ông Phan Văn Q tiến hành làm hợp đồng tại văn phòng công chứng, thì tất cả cùng đến tại UBND xã Đ để làm thủ tục đăng ký sang tên chủ sử dụng đất

(vợ chồng ông và vợ chồng bà Tr thỏa thuận hùn vốn, nên ông L và bà Tr là người đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do phát sinh vấn đề là nhà máy xay lúa nằm trên diện tích đất 604 m^2 còn nợ 140.000.000 đồng tiền điện kinh doanh trước đó của Ông Phan Văn Nh, bà Phan Thị H; ông Nh không có điều kiện để trả tiền điện này; nên tại đây các bên một lần nữa thỏa thuận và thống nhất: Ông L trả 140.000.000 đồng tiền điện của ông Nh nên chỉ phải trả cho vợ chồng ông T 860.000.000 đồng. Tại đây, ông đã giao đủ số tiền 860.000.000 đồng cho ông T, bà H và sau đó đã trả 140.000.000 đồng tiền điện của ông Nh theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Vợ chồng ông đã trả đủ 2.000.000.000 đồng cho ông T, bà H như đã trình bày nên từ năm 2013 đến nay vợ chồng ông T không đòi tiền vợ chồng ông lần nào.

Nay, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L trả số tiền còn nợ 1.000.000.000 đồng, thì ông L không đồng ý.

Bị đơn - bà Huỳnh Thị Quế M trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Phan Văn Nh trình bày:

Nguồn gốc tài sản gồm ba phần đất diện tích 603 m^2, 604 m^2, 321 m^2 và các tài sản trên đất gồm nhà máy xay lúa, nhà cấp 4 là của vợ chồng ông Nh, bà H (chết năm 2013) chuyển nhượng cho ông T, bà H vào năm 2010 là đúng. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng tài sản trên cho ông T, bà H xong thì vợ chồng ông tiếp tục thuê căn nhà cấp 4 trên đất này để ở và nhà máy xay lúa để kinh doanh. Vào năm 2013 bà H chết nên ông chấm dứt việc thuê nhà máy và còn nợ lại tiền điện kinh doanh tại Điện lực huyện C là 140.000.000 đồng không trả được. Đến năm 2013, ông T, bà H chuyển nhượng toàn bộ tài sản trên cho ông L, bà M thì ông và ông T, ông L đến Điện lực huyện C làm thủ tục sang tên chân điện của nhà máy xay lúa cho ông L, còn việc ai trả 140.000.000 đồng tiền điện cũng như việc ông T, ông L thỏa thuận về số tiền nợ điện này như thế nào thì ông không biết. Sau khi ông L nhận chuyển nhượng tài sản từ ông T, bà H thì vẫn tiếp tục cho ông thuê nhà cấp 4 trên đất. Các bên không có ai yêu cầu ông trả tiền điện nêu trên.

Vào 17/12/2014, ông Châu Văn T giới thiệu cho em ruột ông Nh là Phan Văn H nhận chuyển nhượng diện tích đất 321 m^2 (trên đất có nhà cấp 4) của vợ chồng ông L với giá 700.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng xong thì vợ chồng em ruột ông Nh cho ông Nh tiếp tục ở căn nhà trên đất cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2016/DS-ST, ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện DMđã quyết định:

Áp dụng các Điều 256, 697 Bộ luật dân sự; các Điều 91, 92, 93, 95, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H đối với ông Phan Đức L, bà Huỳnh Thị Quế M.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thời hạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/9/2016, ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà; buộc ông L, bà M trả cho ông bà số tiền 1.000.000.000 đồng, đề nghị gíam định đĩa ghi âm gốc.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Không chấp nhận kháng cáo của của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H.

+ Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Các bên đương sự đều thừa nhận, ngày 12/4/2013, vợ chồng ông T, bà H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà M các diện tích đất gồm 603 m^2, 604 m^2, 321 m^2 cùng tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; trên đất có các tài sản là nhà máy xay lúa và căn nhà cấp 4; tổng giá trị tài sản là 2.000.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà M đã trả trước cho ông T, bà H số tiền 1.000.000.000 đồng; số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại trả trong thời hạn 01 tháng, tính kể từ ngày công chứng chuyển nhượng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng này các bên có làm giấy tay. Ngày 13-14/4/2013, ông T, bà H đã thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký sang tên chủ sử dụng đất cho phía ông L theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Ông T, bà H cho rằng, cho đến nay ông L, bà M còn nợ vợ chồng ông số tiền 1.000.000.000 đồng tiền chuyển nhượng tài sản; nhưng ông L, bà M không thừa nhận.

Xét kháng cáo của ông T, bà H thấy rằng:

Quá trình giải quyết, tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Phan Đức L và người làm chứng ông Phan Đức Thắng cung cấp hai đĩa CD ghi âm, có kèm theo văn bản trình bày về xuất xứ của tài liệu là chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 95, 94, 93 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Châu Văn T đã được nghe nội dung hai đĩa ghi âm này, thừa nhận về nguồn gốc xuất xứ tài liệu, thừa nhận giọng nói của ông T trong đoạn đối thoại với ông L là đúng, nhưng cho rằng đoạn đối thoại ông T xác định về số tiền 860.000.000 đồng không phải là giọng nói của ông; nhưng ông T vẫn có văn bản từ chối yêu cầu giám định mặc dù đã được Tòa án cung cấp bản sao nội dung hai bản dịch của hai đoạn đối thoại trong hai đĩa ghi âm nêu trên. Tại tòa án cấp phúc thẩm, ông T thừa nhận tiếng nói của ông trong đoạn ghi âm và chỉ có yêu cầu giám định 02 câu của ông trong điện thoại gốc cụ thể "Tao bán nhà máy cho

mày, mày đưa cho tao một tỷ tám sáu chục mày nói sao kỳ vậy" và câu nói "mày đưa tao một tỷ tám sáu chục còn một trăm tư mày mượn đưa vô tiền điện". Ngày 11/4/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh ra quyết định số 03/2017/QĐ-TCGĐ trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định số 133/C54-P6 ngày 06/9/2017 của Viện khoa học hình sự kết luận: Tiếng nói của của người đàn ông trong hai câu nói "*Tao bán nhà máy cho mày, mày đưa cho tao 1 tỷ, chứ đụ mẹ sáu chục, tỷ tám sáu chục, mày nói sao kỳ vậy","" mày đưa tao 01 tỷ tám sáu chục còn một trăm tư mày đưa vô tiền điện*". Hai câu nói cần giám định là của ông Châu Văn T. Không phát hiện thấy dấu hiệu cắt, ghép tiếng nói của ông Châu Văn T trong tập tin ghi âm mẫu cần giám định.

Do đó, nội dung đoạn ghi âm giám định thể hiện, ông T đều tự thừa nhận đã nhận tiền chuyển nhượng tài sản từ ông L tổng cộng là 1.860.000.000 đồng. Hai bên chỉ còn tranh chấp về số tiền 140.000.000 đồng mà ông L đã trả 140.000.000 đồng tiền điện nhà máy xay lúa nằm trên diện tích đất 604 m^2. Do đó lời trình bày của ông T, bà H về việc ông L chưa trả khoản tiền nào trong số tiền chuyển nhượng tài sản 1.000.000.000 đồng còn lại là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với số tiền 140.000.000 đồng tiền chuyển nhượng tài sản còn lại nêu trên. Thấy rằng, trước thời điểm ngày 12/4/2013, vợ chồng ông T đã cho vợ chồng Ông Phan Văn Nh, bà Phan Thị H thuê nhà máy xay lúa. Sau khi bà H chết ngày 28/3/2013, ông Nh đã trả nhà máy lại cho ông T và còn nợ tại Điện lực C số tiền điện là 140.000.000 đồng (BL 143, 146, 196).

Tại thời điểm vợ chồng ông T chuyển nhượng tài sản cho vợ chồng ông L; do Ông Phan Văn Nh không có điều kiện trả 140.000.000 đồng tiền điện dẫn đến không sang chân điện cho ông L để kinh doanh nhà máy xay lúa được. Do đó, vào ngày 14/4/2013, tại UBND xã Đ, vợ chồng ông L chỉ trả cho vợ chồng ông T 860.000.000 đồng, tổng cộng hai lần trả tiền là 1.860.000.000 đồng; số tiền 140.000.000 đồng còn lại, ông L cho rằng đã trả nợ tiền điện 140.000.000 đồng của Ông Phan Văn Nh tại Điện lực huyện C. Tại đĩa ghi âm, ông T cho rằng số tiền này ông L tự ý mượn lại của ông để trả tiền điện, không có sự thống nhất giữa hai bên (BL 156).

Tuy nhiên, ông T thừa nhận khoản nợ tiền điện 140.000.000 đồng của Ông Phan Văn Nh có liên quan tới ông, do ông là người cho ông Nh, bà H mướn lại nhà máy xay lúa (BL 94). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông L chị Trang trả 860.000.000 đồng cho ông T, còn lại 140.000.000 đồng ông L trả cho điển lực C, tỉnh Tây Ninh do nhà máy xay lúa ông T bán cho ông L còn nợ tiền điện lực.

Biên bản xác minh điện lực C xác định khi anh L đại diện Công ty TNHH MTV Phát L Tài mua lại công ty TNHH MTV M do bà H làm đại diện công ty đã đứng ra thanh toán toàn bộ số tiền điện (BL 141). Đoạn đối thoại cũng thể hiện, sau thời điểm hai bên giao nhận số tiền chuyển nhượng tài sản 1.860.000.000 đồng, hai bên cũng thường xuyên có sự vay trả tiền qua lại nhưng không có ai đề cập đến số tiền chuyển nhượng đất còn nợ, cũng như số tiền 140.000.000 đồng nêu

trên (BL 156, 157, 191, 192). Ngày 17/12/2014, ông T giới thiệu cho em ruột của Ông Phan Văn Nh là ông Phan Ngọc H, bà Nguyễn Thị Tuyết Nh nhận chuyển nhượng 321 m^2 đất của ông L, bà Tr với giá 700.000.000 đồng, trên đất có căn nhà cấp 4 ông Nh đang thuê ở (BL 192), đồng thời hai diện tích đất còn lại 603 m^2, 604 m^2 bà Tr thống nhất sang tên chủ sử dụng đất cho một mình ông L đứng tên nhưng ông T đều không có ý kiến gì về số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông L còn nợ.

Do đó, lời trình bày của ông L, bà M về việc tại thời điểm làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất ông T, bà H đã thống nhất cho ông L, bà M trả 140.000.000 đồng tiền chuyển nhượng tài sản còn nợ bằng hình thức trả nợ tiền điện 140.000.000 đồng của nhà máy xay lúa tại Điện lực huyện C và việc ông L, bà M đã trả đủ tiền chuyển nhượng tài sản 2.000.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà H như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chi phí giám định tiếng nói là 12.171.000 đồng. Ông Châu Văn T phải chịu. Ghi nhận ông đã nộp xong.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H không được chấp nhận nên ông T, bà H phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 41/2016/DS-ST, ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện DM, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng các Điều 256, 697 Bộ luật dân sự; các Điều 91, 92, 93, 95, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 23 Nghị quyết số: 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H đối với ông Phan Đức L, bà Huỳnh Thị Quế M về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2/ Về án phí:

Án phí DSST:

Ông Phan Đức L, bà Huỳnh Thị Quế M không phải chịu tiền án phí dân sự.

Ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006623 ngày 16/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DM. Ông Châu

Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H còn phải nộp tiếp số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng).

2.2 Án phí DSPT: Ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng ông T bà H đã nộp tại biên lai thu số 0014393 ngày 09/9/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện DM, Tây Ninh. Ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Kim H còn phải nộp tiếp 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng).

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, Điều 7 và Điều 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh TN;
- Chi cục THADS huyện;
- TAND huyện;
- Tòa DS;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu tập án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Hồng Vân