

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 90/2024/DS-PT

Ngày: 05-3-2024

“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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1 Bà Dương Thuý Hằng;

2 Bà Phạm Ngọc Giàu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Lan, 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 Gọn, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 558/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 527/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

+ Bà Dương Kim P, sinh năm 1962; có mặt;

+ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1954; vắng mặt.

Cùng trú tại: số nhà B, đường H, khu phố G, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn:

+ Chị Ngô Thị Xuân T, sinh năm 1975; vắng mặt;

+ Anh Nguyễn Văn Q, sinh năm 1971; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: số nhà A, đường N, khu phố C, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Chị Ngô Thị Xuân H, sinh năm 1970; nơi làm việc: Công ty B tại lầu 2 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (A) – Chi nhánh T1, số D, đường C, khu phố A, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị H: ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; trú tại: H, hẻm C, đường T, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Dương Kim P và ông Lê Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 12 năm 2022 và các lời khai của nguyên đơn bà Dương Kim P và ông Lê Văn Đ trình bày:

Ngày 03-12-2021, vợ chồng ông bà có bán 02 phần đất tọa lạc tại ấp K, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng chị Ngô Thị Xuân T và anh Nguyễn Văn Q với số tiền 1.675.000.000 đồng.

Ngày 03-12-2021, chị T và anh Q giao cho ông bà tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Ngày 13-12-2021, chị T và anh Q chuyển tiền vào tài khoản của bà P 1.000.000.000 đồng tiền mua đất.

Ngày 20-12-2021, vợ chồng ông bà và vợ chồng chị T, anh Q đến Phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên ký xong vợ chồng ông bà có yêu cầu vợ chồng chị T anh Q trả số tiền chuyển nhượng còn lại là 625.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị Lê Thị Xuân H1 (chị ruột chị T) yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã B trích lục và nộp thuế đất xong trả đủ tiền. Vợ chồng chị T, anh Q hẹn đến ngày 22-12-2021 sẽ trả đủ tiền.

Sau đó, nhiều lần vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng chị T, anh Q nhưng vẫn không trả số tiền còn nợ và vợ chồng chị T, anh Q cho rằng đã đưa số tiền 625.000.000 đồng này cho chị H1 để trả cho vợ chồng ông bà.

Ông bà có mua của chị H1 02 Hợp đồng bảo hiểm với số tiền 68.000.000 đồng. Do thấy chị H1 làm ăn không uy tín nên vợ chồng ông bà đã hủy bỏ 02 Hợp đồng bảo hiểm và Công ty B đã chuyển trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 68.000.000 đồng. Do đó số tiền bán đất còn lại vợ chồng chị T, anh Q còn nợ là 557.000.000 đồng.

Vợ chồng chị T, anh Q cam kết trả nợ ngày 31-12-2021 nhưng vẫn chưa trả đủ tiền cho vợ chồng ông bà.

Sau nhiều lần đòi nợ thì chị H1 có chuyển trả được số tiền tổng cộng là 150.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 407.000.000 đồng.

Vợ chồng ông bà và chị H1 thỏa thuận tính lãi suất của số tiền 407.000.000 đồng là 1,5%/tháng tính từ ngày 01-3-2022; do đó tiền gốc và lãi là 453.000.000 đồng, trong đó tiền gốc 407.000.000 đồng, tiền lãi 46.000.000 đồng. Chị H1 có

cam kết đến ngày 20-12-2022 sẽ trả hết nợ gốc, lãi cho vợ chồng ông bà, nhưng đến ngày 16-11-2022 chị H1 chỉ trả được 10 triệu đồng. Do đó, chị H1 đã vi phạm thỏa thuận của hai bên. Hơn nữa, chị H1 có cam kết nếu không trả dứt điểm thì chị H1 chịu trách nhiệm trước pháp luật bằng hình thức nhân đôi số tiền lãi và gốc chậm trả.

Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng chị T, anh Q và chị H1 trả số tiền tổng cộng 980.631.968 đồng do đã nhân đôi tiền nợ gốc và lãi.

Bị đơn chị Ngô Thị Xuân T trình bày: Vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ, bà P 02 thửa đất tại ấp K, xã B, thành phố T, với số tiền là 1.675.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20-12-2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ1.

Đến cuối tháng 3-2022 vợ chồng chị đã làm xong thủ tục sang tên và đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng chị có trả cho vợ chồng ông Đ và bà P số tiền tổng cộng là 1.050.000.000 đồng; còn nợ lại số tiền 625.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 1-2022 thì vợ chồng chị có đưa số tiền 625.000.000 đồng cho chị H1 để chị H1 trả cho ông Đ, bà P; vì chị H1 là người làm thủ tục sang tên giấy đất cho vợ chồng chị.

Chị không thông báo cho ông Đ, bà P biết việc vợ chồng chị đưa số tiền 625.000.000 đồng cho chị H1 để chị H1 trả cho ông Đ, bà P. Tuy nhiên, từ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến tháng 3-2022 thì bà P mới báo cho chị biết chị H1 chưa giao đủ tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng chị cho vợ chồng bà P, ông Đ.

Vợ chồng chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì những thỏa thuận giữa ông Đ, bà P và chị H1 như thế nào thì vợ chồng chị hoàn toàn không biết.

Bị đơn chị Ngô Thị Xuân H trình bày: Chị là người giới thiệu việc mua bán đất giữa vợ chồng chị T và vợ chồng bà P. Chị thừa nhận có nhận của vợ chồng chị T số tiền 625.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất để trả cho bà P, ông Đ.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà P thì chị chỉ đồng ý một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đồng ý trả cho ông Đ, P số tiền là khoảng 200.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Q: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 89/2023/DS-ST ngày 23-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ đối với chị Ngô Thị Xuân H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Buộc chị Ngô Thị Xuân H có nghĩa vụ trả cho bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ số tiền 502.805.000 đồng (tiền gốc 443.000.000 đồng, tiền lãi 59.805.000 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ đối với chị Ngô Thị Xuân T và anh Nguyễn Văn Q về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04-9-2023, nguyên đơn bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Ngô Thị Xuân T và anh Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Dương Kim P trình bày: ông bà giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Ngô Thị Xuân T và anh Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, nhận thấy:

Theo vợ chồng bà P, ông Đ trình bày: Ngày 03-12-2021, vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho chị T, anh Q 02 phần đất với số tiền 1.675.000.000 đồng. Sau nhiều lần thanh toán, hiện tại chị T, anh Q còn nợ bà P, ông Đ số tiền chuyển nhượng đất là 407.000.000 đồng và tiền lãi nhưng phải nhân đôi số tiền này như chị H cam kết do chậm trả.

Nhận thấy, tại “giấy nhận nợ” ngày 19-6-2022, chị Ngô Thị Xuân H viết nội dung “có nhận của chị P số tiền đất mà Xuân T gửi là 524 triệu đồng”; bà P

có ký tên vào giấy nhận nợ này và viết nội dung: “*Hôm nay, ngày 19-6-2022, ba chị em có ngồi lại và thống nhất như giấy nhận nợ của cô H*”; do đó, giữa bà P, chị T với chị H đã có thỏa thuận thống nhất chuyển giao nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn nợ cho vợ chồng bà P, ông Đ từ vợ chồng chị T, anh Q sang chị H là phù hợp với quy định tại Điều 370 của Bộ luật Dân sự năm 2015; do đó, từ ngày 19-6-2022, chị T, anh Q không còn nợ bà P, ông Đ tiền nhận chuyển nhượng đất; vì giữa bà P và chị H đã xác lập quan hệ vay tài sản,.

Ngoài ra, tại “Giấy nhận nợ” ngày 13-8-2022, chị H xác nhận nợ bà P, ông Đ số tiền 557.000.000 đồng. Cùng ngày 13-8-2022, chị H chuyển trả vào tài khoản của bà P số tiền 50 triệu đồng; đến ngày 20-8-2022, chị H trả thêm số tiền 50.000.000 đồng cho bà P; ngày 20-9-2022, chị H trả thêm số tiền 50.000.000 đồng cho bà P. Tổng cộng tính đến ngày 20-9-2022 chị H đã trả cho bà P được số tiền 150.000.000 đồng, số tiền nợ còn lại 407.000.000 đồng.

Tại “Giấy cam kết trả nợ” ngày 23-9-2022, chị H tiếp tục cam kết sẽ thanh toán số tiền nợ gốc 407.000.000 đồng và tiền lãi 46.000.000 đồng, tổng cộng 453 triệu đồng làm 03 lần: Lần 1 thanh toán ngày 15-10-2022 với số tiền 50 triệu đồng; lần 2 thanh toán vào ngày 31-10-2022 với số tiền là 50.000.000 đồng; còn lại 353.000.000 đồng sẽ thanh toán dứt điểm chậm nhất vào ngày 20-12-2022; nhưng đến ngày 16-11-2023, chị H chỉ trả thêm cho bà P, ông Đ 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị H thừa nhận có nhận tiền nhận chuyển nhượng đất của chị T, anh Q và đồng ý có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà P, ông Đ. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị H có nghĩa vụ thanh toán (trả) số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại và tiền lãi chậm trả cho bà P, ông Đ tổng cộng 502.805.000 đồng là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà P, ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xét thấy, bà P, ông Đ là người cao tuổi nên miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ.

3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 89/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 357, Điều 370 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ đối với chị Ngô Thị Xuân H về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc chị Ngô Thị Xuân H có nghĩa vụ trả cho bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ số tiền 502.805.000 (năm trăm lẻ hai triệu, tám trăm lẻ năm nghìn) đồng, (trong đó tiền gốc: 443.000.000 đồng, tiền lãi 59.805.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ đối với chị Ngô Thị Xuân T và anh Nguyễn Văn Q về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Chị Ngô Thị Xuân H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.112.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Dương Kim P, ông Lê Văn Đ.

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

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

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- CCTHADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn