

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 133/2021/DS-PT

Ngày: 21 - 12 - 2021.

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:* Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2021/TLPT-DS ngày 10/11/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà K, sinh năm 1979. Cư trú tại: số 49/20, tổ 14, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1967. Cư trú tại: thôn 1, xã Lộc N, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 29/11/2021).

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Tổ T, sinh năm 1967. Cư trú tại: số 202 Hàm Nghi, tổ 17, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Cao Đức B, sinh năm 1966. Cư trú tại: số 202 Hàm Nghi, tổ 17, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Bà Phạm Thị Tố T, sinh năm 1967. Cư trú tại: số 202 Hàm Nghi, tổ 17, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 15/01/2021).

3.2. Chị Ka L, sinh năm 1994. Cư trú tại: số 30/01/16 Hàm Nghi, tổ 15, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: bà Phạm Thị Tố T – Bị đơn.

(Bà K, ông T và bà T, chị Ka L có mặt, ông Ban vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2020 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn bà K trình bày: vào tháng 01/2020, bà chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ánh Nam ở tổ 6, thị trấn L, Bảo Lâm diện tích đất 4.714m² thuộc thửa 252 tờ bản đồ 28 thị trấn L, huyện B với giá 670.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng hai bên lúc đầu viết giấy tay với nhau đề ngày 24/01/2019 nhưng thực tế là ngày 24/01/2020, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Giấy chuyển nhượng đất nêu trên do bà Hồ Thị Ánh Nam viết có tên ông Nguyễn Tất Thắng (*chồng bà Nam*) và có nội dung: đã đưa trước 450.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi công chứng. Trong số 450.000.000 đồng đã ghi thì 250.000.000 đồng bà Nam thanh toán để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng, còn 200.000.000 đồng là tiền cần trừ nợ mà chị Ka L trước đó nợ của bà Phạm Thị Tố T (*bà đồng ý trừ nợ cho chị Ka L vào tiền bán đất*).

Đến ngày 14/02/2020, hai bên đến phòng công chứng để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà Nam nói sang tên đất cho bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B và bà cũng đồng ý. Tại phòng công chứng, bà T trả thêm cho bà số tiền 100.000.000 đồng nên bà có ký nhận phía dưới giấy sang nhượng viết tay đề ngày 24/01/2019.

Số tiền còn lại là 320.000.000 đồng, giữa bà K, bà T và chị Ka L thống nhất: chị Ka L sẽ có trách nhiệm trả cho bà K trong thời hạn 01 tháng. Việc thỏa thuận này tại giấy thừa nhận và cam kết lập ngày 15/8/2020. Nhưng sau đó do chị Ka L không có tiền trả cho bà nên bà tự viết nội dung “*Tôi không đồng ý cho Ka Linh mượn tiền 320.000.000 đồng. Tôi yêu cầu bà Phạm Thị Tố T trả hết số tiền còn lại là 320.000.000 đồng cho tôi theo thỏa thuận mua bán đất*”. Nội dung này bà viết không có sự chứng kiến của bà T và chị Ka L.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà T, ông Ban có trách nhiệm trả cho bà số tiền 320.000.000 đồng (*gồm 200.000.000 đồng trừ nợ cho chị Ka L và 120.000.000 đồng sau khi công chứng còn nợ lại*). Đối với số tiền chị Ka L nợ bà T thì hai người tự giải quyết với nhau không liên quan đến bà.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28, thị trấn L, huyện B cho bà T, ông Ban theo quy định của pháp luật và đã sang tên cho bà T, ông Ban nên đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

Bị đơn bà Phạm Thị Tố T trình bày: Bà thừa nhận lúc đầu bà K chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28, thị trấn L, huyện B cho bà Hồ Thị Ánh Nam nhưng sau đó bà nói với bà Nam để bà trừ nợ của chị Ka L vào số tiền mua đất của bà K. Vì bà K là dì của chị Ka L nên được bà Nam đồng ý. Vì vậy, tại phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà và ông Ban.

Giá trị chuyển nhượng giữa bà và bà K thống nhất là 670.000.000 đồng. Bà thanh toán 250.000.000 đồng để bà K lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và trừ nợ cho chị Ka L 200.000.000 đồng (*Trong tổng số nợ năm 2019 của Chị Ka L là 450.000.000 đồng*). Thực tế, số tiền này bà Nam thanh toán và viết vào giấy chuyển nhượng đề ngày 24/01/2019. Sau khi ký hợp đồng công chứng, bà thanh toán tiếp cho bà K 100.000.000 đồng vào ngày 14/02/2020 thành số tiền 350.000.000 đồng (*Trong đó có 250.000.000 đồng bà Nam thanh toán cho bà K đã ghi trong giấy đề ngày 24/01/2019*). Số tiền còn lại 320.000.000 đồng thì giữa bà T, bà K và chị Ka L thỏa thuận: chị Ka L phải có trách nhiệm trả cho bà K. Thỏa thuận này được 03 bên có thống nhất tại giấy thừa nhận và cam kết lập ngày 15/8/2020. Như vậy, bà đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà K bằng việc đưa tiền mặt là 350.000.000 đồng và căn trừ nợ cho chị Ka L 320.000.000 đồng thành tổng số tiền 670.000.000 đồng nên bà không có trách nhiệm phải trả tiền cho bà K nữa.

Về nội dung bà K không đồng ý để chị Ka L trả nợ (*Ghi trong giấy thỏa thuận ngày 15/8/2020*) là do bà K tự ý ghi sau, không được bà và chị Ka L cùng thống nhất nên bà không đồng ý với ý kiến đó của bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ka L trình bày: chị và bà Phạm Thị Tố T quen biết nhau do em họ là Ka Sương giới thiệu để vay tiền của bà T.

Vào đầu năm 2019, chị vay của bà Phạm Thị Tố T số tiền gốc là 450.000.000 đồng. Số tiền gốc này chị chưa trả cho bà T vì người chị vay tiền hộ nhưng họ không vay lại ngân hàng được nên không có tiền để chị trả cho bà T. Sau khoảng 02 tháng chị được người ta nhờ vay tiền đáo hạn Ngân hàng nên chị gọi

điện thoại thì bà T cho vay 02 hợp đồng là 300.000.000 đồng (*Mỗi hợp đồng 150 triệu đồng*). Sau khoảng 10 ngày chị có trả cho bà T 10.000.000 đồng tiền gốc, bà T làm lại giấy vay gốc và gộp 02 khoản nợ trên (*Sau khi trừ đi 10.000.000 đồng tiền gốc*) là 740.000.000 đồng.

Đến khoảng ngày 20/12/2019, chị trả cho bà T được 30.000.000 đồng, sau khoảng 01 tuần chị tiếp tục trả cho bà T 70.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 640.000.000 đồng. Nhưng lúc này bà T và bà Hồ Thị Ánh Nam mua chung đất của bà K (*Là dì của chị*) nên chị nói sẽ trả cho bà T 200.000.000 đồng (*Trừ vào tiền mua đất của bà K*) thì bà T đồng ý trừ tiền nợ cho chị nhưng sau đó bà K không đồng ý với việc trả nợ thay nên chị vẫn nợ bà T và hiện nay bà T đã khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Đức B trình bày: do bà Phạm Thị Tố T là người đại diện theo ủy quyền trình bày thống nhất như nội dung nêu trên.

Tòa án đã tiến hành công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Phạm Thị Tố T.

Buộc vợ chồng bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B có trách nhiệm phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 320.000.000 đồng cho bà K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan công chứng ngày 17/02/2020.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 07/10/2021 bà Phạm Thị Tố T đã làm đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ka L vì bà T đã thanh toán số tiền chuyển nhượng bằng việc cản trừ nợ từ chị Ka L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T. Nguyên đơn bà K, ông T người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ka L không kháng cáo và không đồng ý đối với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm;

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tố T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tố T thì:

[2.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc bà K chuyển nhượng thửa đất số 252, tờ bản đồ số 28, thị trấn L cho bà Hồ Thị Ánh Nam và ông Nguyễn Tất Thắng theo giấy viết tay ngày 14/02/2019 nhưng thực tế chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B với giá 670.000.000 đồng, được công chứng ngày 17/02/2020. Bà T, ông Ban đã thanh toán 350.000.000 đồng. Số tiền còn lại 320.000.000 đồng phía bị đơn cho rằng đã thanh toán đủ bằng việc cầm trừ nợ cho chị Ka L. Theo “*Giấy thừa nhận - cam kết*” ngày 15/8/2020 giữa bà K, bà T và chị Ka L thấy rằng trước đó chị Ka L có nợ của bà T 450.000.000 đồng, nếu bán đất xong bà K cho chị Ka L mượn 200.000.000 đồng để trả bớt nợ cho bà T và bà T có ghi và ký xác nhận “*Trong số tiền 670.000.000 đồng mua đất bà Thim tôi đã đưa hết cho bà Thim là 350.000.000 đồng và đưa cho chị Ka L 320.000.000 đồng*”. Trong quá trình giải quyết vụ án bà K, bà T và chị Ka L đều thừa nhận số tiền 320.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn lại bà T, ông Ban chưa thanh toán cho bà K mà cầm trừ nợ cho chị Ka L. Chị Ka L sẽ có trách nhiệm trả cho bà K trong thời hạn 01 tháng nhưng do không có tiền trả nên bà K không đồng ý mà yêu cầu bà T có trách nhiệm phải thanh toán số tiền còn lại. (Đối với khoản nợ năm 2019 và 2020 giữa chị Ka L và bà T, bà T đã khởi kiện và Tòa án Bảo Lâm xét xử tại bản án số 44/2021/DS-ST ngày 27/8/2021; đối với khoản nợ 450.000.000 đồng thì hiện nay Tòa án nhân dân huyện B đang thụ lý giải quyết theo thông báo thụ lý vụ án số 123/2021/TB-TLVA ngày 07/10/2021 theo yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Tố T). Nay chị Ka L không đồng ý trả cho bà K mà tiếp tục trả cho bà T.

[2.2] Do ông Ban và bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B có trách nhiệm phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 320.000.000 đồng cho bà K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan công chứng ngày 17/02/2020 là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, nội dung của vụ án. Bị đơn bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi tính chất, nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí:

Bị đơn bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Tố T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Phạm Thị Tố T.

Buộc vợ chồng bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B có trách nhiệm phải tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 320.000.000 đồng cho bà K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan công chứng ngày 17/02/2020.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.000.000 đồng; bà Phạm Thị Tố T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 16.300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004067 ngày 07/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Bà Phạm Thị Tố T và ông Cao Đức B còn phải nộp số tiền 16.000.000 đồng (*Mười sáu triệu đồng*) tiền án phí.

Hoàn trả cho bà K số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004670 ngày 06/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Vân

Nguyễn Thành Tâm

Nguyễn Văn Thanh

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự (05);
- Lưu án văn; Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Thanh

