

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 134/2021/DS-PT
Ngày: 08- 4- 2021
V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 08 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 420/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 515/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Chị **Trương Thị N**, sinh năm 1977(vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp 4, xã Thạnh T, huyện Tân P, tỉnh Tiền Giang.

Người diện theo ủy quyền của anh C, chị Nguyên: Bà **Tạ Kim T**, sinh năm 1963 (Có mặt).

Nơi cư trú: 6/3 Đường 868, Khu phố 1, Phường 4, thị xã Cai Lậy, Tiền Giang.
(Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2019 tại Ủy ban nhân dân Phường 2, thị xã Cai Lậy, số chứng thực 836, quyển số 01/2019-SCT/CK, ĐC)

Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Xuân Đ**, sinh năm 1981(vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp 4, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang.

Người diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Võ Trọng K, sinh năm :1978(có mặt).

Địa chỉ: số 7/11, Phan Thanh G, Phường 3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người làm chứng : Anh **Phan Thanh B**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ Tr, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Xuân Đ.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N trình bày: Vợ chồng tôi có 01 thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m², tại ấp 3, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**. Phần đất này do ông Dương văn Trai đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 364495, số vào sổ H02017, ông Trai đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn theo hồ sơ số 000324.CN.168, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện **Tân Ph** ghi chứng nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2018. Ngày 31/5/2018 vợ chồng tôi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Xuân Đ. Hợp đồng được công chứng ngày 31/5/2018, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Lương. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 650.000.000 đồng, thanh toán 01 lần bằng tiền mặt và chúng tôi giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đ vào thời điểm hợp đồng được công chứng.

Về việc thanh toán tiền thực tế phía chị Đ chỉ mới trả tiền nhận chuyển nhượng đất là 250.000.000đồng, số tiền còn lại 400.000.000 đồng chị Đ nói để đi vay Ngân hàng trả tiếp, vợ chồng tôi không đồng ý nên vợ chồng tôi không giao hồ sơ đăng ký đo đạc thửa đất (bản chính) nói trên cho chị Đ. Cũng trong thời gian này, ông Nguyễn Văn Chiếm khởi kiện vợ chồng tôi đến Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph**, để đòi số tiền vay và lãi tổng cộng là 101.272.500 đồng.

Ngày 18/6/2018 Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph** ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2018/QĐ-BPKCTT với nội dung phong tỏa thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m² nêu trên để đảm bảo việc thi hành án. Tuy nhiên từ đó đến nay số tiền còn lại 400.000.000 đồng chị Đ chưa thanh toán cho chúng tôi. Nay chúng tôi yêu cầu chị Nguyễn Thị Xuân Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/5/2018 và yêu cầu chị Đ trả tiếp cho vợ chồng tôi số tiền 400.000.000đồng cùng với lãi suất theo quy định của Nhà nước.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Xuân Đ trình bày: Vào ngày 31/5/2018 vợ chồng anh Cui, chị Nguyễn có thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất đất diện

tích 13.389m², số thửa 460, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại ấp 3, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Lương. Khi làm hợp đồng tôi đã trả cho vợ chồng anh Còi số tiền là 400.000.000 đồng, còn lại 250.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 20/6/2018 sẽ giao đủ. Tuy nhiên đến ngày 18/6/2018 thửa đất trên bị Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph** áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa trong vụ án khác, nên tôi chưa trả tiền cho vợ chồng anh Còi. Để bảo vệ quyền lợi của tôi, Chi cục Thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** yêu cầu tôi phải giao nộp tiếp số tiền mà vợ chồng anh Còi phải có nghĩa vụ thi hành án cho nhiều người với số tiền là 228.000.000 đồng. Tôi đã đồng ý và đã nộp thay cho vợ chồng anh Còi số tiền thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** tổng cộng là 228.000.000 đồng. Như vậy tôi chỉ còn nợ lại vợ chồng anh Còi số tiền là 22.000.000 đồng. Vì vậy tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và chỉ đồng ý trả tiếp cho anh Còi, chị Nguyễn số tiền là 22.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 34/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 117, 119, 274, 275, 276, 280, 500, 501, 502, 503, khoản 2 điều 357 của Bộ luật dân sự; điều 99, 100, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai.

- Căn cứ khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N.

- Buộc bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/5/2018 giữa anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N với bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m², mục đích sử dụng LUA, do bà Trương Thị N đang đứng tên quyền sử dụng đất (được ghi vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2016, theo hồ sơ số 000324.CN.168), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện **Tân Ph** cấp ngày 03/3/2005, số vào sổ cấp giấy H02017, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB364459, tọa lạc tại ấp 3, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang (do chủ cũ ông Dương Văn Trai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** phải trả cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N số tiền là **183.420.800 đồng**. Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** chậm trả tiền thì 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 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N từ ngày 31/5/2018 đến ngày 13/12/2019

2. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph** sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/8/2020, bị đơn Nguyễn Thị Xuân **D** kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng không đồng ý trả cho các nguyên đơn số tiền 183.420.000 đồng, chỉ đồng ý trả 22.000.000 đồng.

Ngày 07/9/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph** có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm số 34/2020/DS- ST của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 172.000.000 đồng chuyển nhượng đất chưa trả và tính lãi theo qui định của pháp luật. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chỉ đồng ý trả nguyên đơn số tiền 22.000.000 đồng và tính lãi chậm trả đối với số tiền này. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph**. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Bị đơn có kháng cáo tranh luận: Tại phiên tòa phúc thẩm lần 1 nguyên đơn đã khẳng định chữ ký tên và viết họ tên trong giấy tay chuyển nhượng đất không phải của nguyên đơn. Nay đã có kết luận giám định chữ ký tên và viết họ tên là của nguyên đơn, nên có cơ sở xác định bị đơn đã trả nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 250.000.000 đồng. Biên nhận này phù hợp với lời trình bày của anh Bảo tại biên bản phiên tòa sơ thẩm, nên có cơ sở xác định bị đơn còn nợ lại nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng. Sau đó bị đơn có trả thay cho nguyên đơn số tiền 228.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện **Tân Ph**. Cho nên bị đơn kháng cáo đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 22.000.000 đồng là có cơ sở. Đối với tiền lãi phát sinh đối với số tiền 22.000.000 đồng bị đơn không có lỗi nhưng vẫn đồng ý trả và không kháng cáo là hoàn toàn có lợi cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận bị đơn đồng ý trả nguyên đơn số tiền 22.000.000 đồng và lãi phát sinh.

Đại diện nguyên đơn trình bày tranh luận: Giấy tay mua bán đất đây là giấy thỏa thuận ban đầu không phải là giấy giao nhận tiền. Tờ giấy viết tay do bị đơn cung cấp là không phù hợp với pháp luật vì ghi bắt đầu ngày 27/5 và kết thúc ngày 28/5; Tờ giấy ghi làm ở **Thạnh T** trong khi đó các đương sự khai làm tại quán nước trước ngân hàng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung vụ án: Hai bên đương sự tranh chấp với nhau về số tiền đã trả trong việc chuyển nhượng thửa đất số 460. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất (viết tay) do bị đơn cất giữ giao nộp cho Tòa án. Trong quá trình xét xử phúc thẩm thì bị đơn có yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết họ tên của nguyên đơn, kết quả giám định đã xác định là chữ ký và chữ viết họ tên của nguyên đơn. Căn cứ Điều 91 của Bộ luật tố tụng thì nguyên đơn khởi kiện thì nguyên đơn phải chứng minh, xét tờ giấy viết tay là hợp đồng chuyển nhượng đất phù hợp với lời trình bày của anh Bảo. Cho nên, lời trình bày của bị đơn là có căn cứ và được xem xét. Do đó, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền 22.000.000đồng và lãi phát sinh là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận các đương sự đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 22.000.000đồng và lãi phát sinh.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Xuân **D**, Kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph**, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Về nội dung*: Nguyên đơn và bị đơn cùng trình bày thống nhất rằng nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m² đất tại ấp 3, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 650.000.000đồng. Bị đơn đã nhận đất từ ngày 28/5/2018, quá trình lập thủ tục chuyển nhượng thì hai bên có phát sinh tranh chấp đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ trả 250.000.000đồng tiền mặt để giải chấp tại ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng công chứng vào ngày 31/5/2018, ngoài ra do đất bị kê biên để thi hành án do nguyên đơn còn thiếu nợ nhiều người cho nên bị đơn đã nộp trả thay cho nguyên đơn tại Chi cục thi hành dân dân sự **Tân Ph** với số tiền 228.000.000đồng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 650.000.000đồng – (250.000.000đồng + 228.000.000đồng) = 172.000.000đồng và tính lãi theo qui định của pháp luật trên số tiền 172.000.000đồng. Bị đơn trình

bày, quá trình chuyển nhượng thửa đất 460, diện tích 13.389m² với giá 650.000.000đồng là đúng, nhưng khi hai bên lập giấy tay chuyển nhượng đất thì bị đơn có trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đồng để nguyên đơn giải chấp tại ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên chuyển quyền, còn lại 250.000.000đồng sẽ trả tiếp vào ngày 20/6/2018, nhưng đất bị kê biên thi hành án nên chưa trả tiền. Bị đơn cũng đã nộp thay cho nguyên đơn số tiền 228.000.000đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** để giải tỏa kê biên. Như vậy, chỉ còn nợ nguyên đơn số tiền 650.000.000đồng – (400.000.000đồng + 228.000.000đồng) = 22.000.000đồng. Nay bị đơn đồng ý trả nguyên đơn số tiền 22.000.000đồng còn thiếu và đồng ý tính lãi theo qui định của pháp luật. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 183.420.000đồng (gồm 172.000.000đồng mua đất còn thiếu và tiền lãi phát sinh do chậm trả), bị đơn kháng cáo bản án và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph** kháng nghị bản án.

[3]Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph**, kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền 172.000.000đồng và lãi phát sinh. Nguyên đơn trình bày hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 460 trị giá 650.000.000đồng nhưng bị đơn chỉ trả số tiền 250.000.000đồng và thanh toán thay cho nguyên đơn tại Chi cục Thi hành án dân sự **Tân Ph** số tiền 228.000.000đồng, còn nợ lại 172.000.000đồng chưa thanh toán. Bị đơn thì cho rằng đã trả 400.000.000đồng và trả thay cho nguyên đơn số tiền 228.000.000đồng nên chỉ còn nợ lại 22.000.000đồng do đất bị kê biên chưa làm xong thủ tục nên chưa trả số tiền 22.000.000đồng. Như vậy, bản chất của việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là số tiền 150.000.000đồng trong tổng số 400.000.000đồng, nguyên đơn thừa nhận chỉ nhận số tiền 250.000.000đồng, bị đơn trình bày đã trả 400.000.000đồng. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm thì nguyên đơn chỉ thừa nhận có nhận số tiền 250.000.000đồng và cho rằng khi giao tiền không có làm biên nhận hay giấy tờ gì. Bị đơn chứng minh bằng tờ hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (bút lục số 43) và cho rằng vào ngày 28/5/2018 hai bên thỏa thuận sang nhượng lập tờ giấy này thì bị đơn giao trả nguyên đơn 400.000.000đồng, còn nợ lại 250.000.000đồng có anh **Phan Thanh B** làm chứng. Nguyên đơn không thừa nhận có nhận số tiền 400.000.000đồng, không thừa nhận việc ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất (giấy tay) do bị đơn cung cấp. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/12/2020 thì bị đơn có yêu cầu tòa án trưng cầu giám định chữ ký tên và chữ viết tên Trương Thị N trong giấy viết tay ngày 28/5/2018. Tòa án phúc thẩm đã trưng cầu giám định, tại kết luận giám định số 50/C09B ngày 28/01/2021 của phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận “...*Chữ ký, chữ viết họ tên ‘Trương Thị*

N” dưới mục “ ngày 28 tháng 05 năm 2018” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Trương Thị N dùng làm mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 do cùng một người ký và viết ra..”. như vậy đã có cơ sở xác định ngày 28/5/2018, chị Trương Thị N có xác lập hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất với chị Nguyễn Thị Xuân Đ là có thật. Nội dung tờ giấy này đã thể hiện nội dung “**Thanh T**, ngày 27 tháng 5 năm 2018. Tôi tên Trương Thị Nguyê, sinh năm 1977, CMND số 311546961 thường trú ấp xã **Thanh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh tiền Giang. Tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** một lô đất với số tiền là 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng).Hôm nay tôi đưa cọc cho chị là 400.000.000(bốn trăm triệu đồng đồng)còn lại 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu đồng) Đến ngày 20 tháng 6 trả đủ số tiền còn lại cho bà Nguyên. Hợp đồng lập thành 2 bản mỗi bên 1 bản. Nếu ai sai lời chịu trước pháp luật..”. Xét nội dung tờ giấy này thể hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyên và chị Đ, chị Đ đã trả 400.000.000đồng, còn lại 250.000.000đồng là có thật. Chị Nguyên không thừa nhận toàn bộ nội dung tờ giấy này cũng như chữ ký và viết tên của chị Nguyên. kết quả giám định đã kết luận chữ ký tên và viết họ tên là do cùng một người viết ra. Xét tờ giấy tay chuyển quyền sử dụng đất do bị đơn cung cấp có 02 màu mực và 02 mẫu chữ viết khác nhau, không xác định ai là người viết nội dung này, nguyên đơn thì cho rằng hoàn toàn không biết và không ký tên, kết quả giám định đã kết luận chữ ký tên và viết tên là của nguyên đơn. Như vậy chứng cứ là tờ giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn cung cấp là xác thực, đây là nguồn chứng cứ để chứng minh. Đối với nguyên đơn không thừa nhận và cho rằng nội dung tờ giấy này có mâu thuẫn, xét thấy đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản có giá trị lớn, nguyên đơn cho rằng khi giao nhận 250.000.000đồng không làm bất cứ biên nhận hay giấy tờ gì là không có cơ sở để chấp nhận. Tại tờ giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thể hiện rõ “Hôm nay tôi đưa cọc cho chị là 400.000.000(bốn trăm triệu đồng đồng)còn lại 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) Đến ngày 20 tháng 6 trả đủ số tiền còn lại cho bà Nguyên”. Nên đã có cơ sở xác định bị đơn đã giao trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đồng do có cơ sở phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ thể hiện ở các điểm như sau:

[3.1]Tại tờ giấy chuyển nhượng đất có ghi đầy đủ và chính xác thông tin của nguyên đơn như họ tên, năm sinh, nơi cư trú và số chứng minh nhân dân của nguyên đơn, trị giá đất là 650.000.000đồng phù hợp với giá trị thực tế chuyển nhượng do hai bên thỏa thuận. Tờ giấy này do bị đơn cất giữ, phù hợp với thông lệ chuyển nhượng đất tại địa phương khi bị đơn giao trả tiền có làm giấy tay như bị đơn cung cấp. Vấn đề này phù hợp với khoản 2 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên xác lập ngày 31/5/2018 có chứng thực của

văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Lương “*Việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật*”.

[3.2] Tại biên bản ghi lời khai ngày 05/3/2020 của Tòa án sơ thẩm (bút lục số 39,40) nguyên đơn trình bày “...*vì do anh **Phan Thanh B** là người bảo lãnh, anh bảo nói để sang tên xong thì **Đ** trả đủ, nếu **Đ** không trả thì anh Bảo sẽ trả..*”, vấn đề này phù hợp với tờ giấy tay chuyển quyền sử dụng đất ký tên và ghi họ tên giữa nguyên đơn và bị đơn, phù hợp với lời trình bày của anh Bảo tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 96) “...*Vì tôi là người phụ trách hợp đồng vay tiền của chị Nguyễn tại Ngân hàng, chị Nguyễn tin tưởng tôi nên yêu cầu tôi làm chứng . Chị Nguyễn kêu tôi ký để bảo lãnh số tiền chị **Đ** còn nợ chị Nguyễn 250.000.000đồng*”.

[4] Từ những căn cứ phân tích như trên, xét nội dung bản bản sơ thẩm đã xét xử buộc bị đơn trả nguyên đơn số tiền 182.420.800đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, căn cứ khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Do đó bị đơn đã chứng minh bằng tờ giấy tay hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (bút lục số 43) đã thể hiện bị đơn đã trả nguyên đơn số tiền 400.000.000đồng, còn lại 250.000.000đồng hẹn ngày 20/6/2018 sẽ trả cho bà Nguyễn, nhưng nguyên đơn đơn không thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, bị đơn đã yêu cầu giám định và kết luận là chữ ký tên và viết họ tên trong tờ giấy tay chuyển nhượng đất của bà Nguyễn. Cho nên hợp đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph** và chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Xuân **Đ**, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m², mục đích sử dụng LUA, do bà Trương Thị N đang đứng tên quyền sử dụng đất (được ghi vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2016, theo hồ sơ số 000324.CN.168). Quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm thì bị đơn cũng tự nguyện trả số tiền 22.000.000đồng và đồng ý chịu lãi phát sinh, đồng thời không cáo vấn đề này là có lợi cho nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 22.000.000đồng và lãi phát sinh. Số tiền lãi phát sinh được tính như sau : $22.000.000\text{đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 08 \text{ tháng} = 1.460.800\text{đồng}$. Như vậy, số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là $22.000.000\text{đồng} + 1.460.800\text{đồng} = 23.460.800\text{đồng}$. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự.

[5]Về chi phí tố tụng: Tại đơn đề nghị giám định ngày 09/12/2020 của bị đơn Nguyễn Thị Xuân **Đ** gửi cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký và chữ viết tên của bà Trương Thị N tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/5/2018 thì chị **Đ** đã xác định “ *Mọi chi phí cho việc giám định này tôi tự nguyện chịu*”. nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[6]Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên chị Nguyễn Thị Xuân **Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do chị **Đ** nộp sẽ được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà chị **Đ** phải chịu. Theo phần quyết định của bản án phúc thẩm này thì chị **Đ** có tài sản là thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m², mục đích sử dụng LUA, nên chị **Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật: 23.460.800đồng x 5% = 1.173.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí chị **Đ** đã nộp theo biên lai thu số 20603 ngày 04/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** nên phải nộp tiếp số tiền 873.000đồng án phí dân sự sơ thẩm .

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương đương với số tiền 183.420.800đồng – 23.460.800đồng = 159.960.000đồng x 5% = 7.998.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 20172 ngày 19/12/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** nên phải nộp tiếp số tiền 7.698.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 117, 119, 274, 275, 276, 280, 500, 501, 502, 503, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai.

- Căn cứ khoản 4 điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án .

Xử:

1. Chấp nhận kháng nghị số phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 07/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang. Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Xuân **Đ**. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số

34/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph**, Tỉnh tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn C và Trương Thị N.

2.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Văn C, chị Trương Thị N và chị Nguyễn Thị Xuân **Đ** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/5/2018 giữa anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N với bà Nguyễn Thị Xuân **Đ** đối với thửa đất số 460, tờ bản đồ C2, diện tích 13.389m², mục đích sử dụng LUA, do bà Trương Thị N đang đứng tên quyền sử dụng đất (được ghi vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2016, theo hồ sơ số 000324.CN.168), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện **Tân Ph** cấp ngày 03/3/2005, số vào sổ cấp giấy H02017, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB364459, tọa lạc tại ấp 3, xã **Thạnh T**, huyện **Tân Ph**, tỉnh Tiền Giang (do chủ cũ ông Dương Văn Trai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Xuân **Đ** tiếp tục trả cho anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N số tiền là 23.460.800đồng. Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng chị Nguyễn Thị Xuân **Đ** chậm trả tiền thì 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 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

3. Không chấp yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N đòi chị **Đ** trả tiếp số tiền 150.000.000đồng và lãi phát sinh từ ngày 31/5/2018 đến ngày 13/12/2019.

4. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 16/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện **Tân Ph** sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Về án phí :

- Chị Nguyễn Thị Xuân **Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 1.173.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí chị **Đ** đã nộp theo biên lai thu số 20603 ngày 04/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện **Tân Ph** nên phải nộp tiếp số tiền 873.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Văn C và chị Trương Thị N phải chịu 7.998.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 20172 ngày 19/12/2019 của chi cục Thi hành án

dân sự huyện **Tân Ph** nên phải nộp tiếp số tiền 7.698.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

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.

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 10 ngày 08/4/2021.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND huyện **Tân Ph**;
- Chi cục THADS huyện **Tân Ph**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Đạt