

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 146/2020/DS-PT

Ngày: 10/6/2020

V/v 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 TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Văn Ngoan**

Bà **Trần Thị Kim Em**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đoàn Quốc Nam** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 4 và 10 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 413/2019/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Chị **Võ Thị Hồng N**, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Anh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

* *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Phúc Ngọc C**, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh **Nguyễn Quốc D**, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Anh **Huỳnh Tấn D1**, sinh năm 1973. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* *Người là chứng:* Chị **Nguyễn Phúc Minh C**, sinh 1975. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Do có kháng cáo của: Nguyên đơn Võ Thị Hồng N, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2019 và trong quá trình xét xử nguyên đơn là chị Võ Thị Hồng N trình bày: Vào ngày 10/6/2019 chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Phúc Ngọc C tại Văn phòng công chứng Ấp Bắc, huyện C, tỉnh Tiền Giang loại đất lúa diện tích đất 256,4m² thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh tiền Giang với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên trên thực tế hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá là 930.000.000 đồng. Hai bên có làm biên nhận đặt cọc ngày 08/5/2019, chị N đặt cọc cho anh C 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 830.000.000 đồng thống nhất sẽ giao vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng khi ra công chứng. Đến ngày 10/6/2019 sau khi hai bên ký tên hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng xong, vợ chồng chị giao số tiền còn lại cho anh C và hai bên ra về. Đến khoảng đầu giờ chiều cùng ngày thì anh C đến nhà chị thông báo cho biết số tiền chị giao tại Văn phòng công chứng là không đủ, còn thiếu lại 300.000.000 đồng, và yêu cầu chị trả thêm 300.000.000 đồng. Chị không đồng ý nên anh C đã làm đơn gởi tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đề ngừng đăng ký sang tên chị. Sau đó Văn phòng đăng ký đất đai có mời chị và anh C lên lập biên bản và giao hồ sơ cho chị giữ, đề nghị hai bên khởi kiện ra Tòa, khi nào Tòa án giải quyết xong thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai sẽ tiếp tục giải quyết.

Anh C là người trực tiếp thuê anh Huỳnh Tấn D1 làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong tại Văn phòng công chứng thì anh D1 cầm hồ sơ đem nộp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, vì vậy anh D1 hoàn toàn không có chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên.

Nay chị khởi kiện yêu cầu anh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao thửa đất trên và làm thủ tục sang tên cho chị tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Nguồn tiền chị mua đất này là T sản chung của vợ chồng.

Đối với biên bản thẩm định, định giá ngày 16/10/2019 và bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 18/10/2019, chị N thống nhất. Về chi phí tố tụng chị N tự nguyện chịu hết.

* Tại bản tự khai ngày 15/7/2019, đơn phản tố ngày 25/10/2019 và trong quá trình xét xử bị đơn là anh Nguyễn Phúc Ngọc C trình bày: Anh và chị N có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó anh chuyển nhượng cho chị N phần đất lúa có diện tích đất 256,4m² thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00215 cấp ngày 14/12/2016 do anh đứng tên với giá thỏa thuận là 930.000.000 đồng. Chị N đặt cọc 100.000.000 đồng có làm biên nhận đặt cọc ngày 08/5/2019, số tiền còn lại là 830.000.000 đồng chị N sẽ giao vào ngày hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng. Anh có thuê anh D1 làm thủ tục sang tên đất cho anh với chị N, nên ngày 10/6/2019 sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng xong tại Văn phòng công chứng Ấp Bắc thì anh D1 mang hồ sơ đi làm các thủ tục tiếp theo, do anh và chị N là hàng xóm của nhau nên khi chưa nhận đủ tiền anh vẫn để cho anh D1 mang hồ sơ đi. Chị N kêu anh ngồi chờ anh D đi bán vàng đem tiền lại để giao cho anh. Sau khi anh D đến, hai bên có tiến hành giao tiền cho nhau, anh có đếm tại chỗ và thấy còn thiếu 300.000.000 đồng anh đã thông báo liền cho chị N, nhưng chị N nói “hợp đồng đã ký xong nên coi như đã hoàn tất xong có đi thưa thì vẫn thắng kiện” không đồng ý giao nữa hai bên cự cãi nhau và ra về. Đến khoảng 01 giờ mấy buổi chiều cùng ngày ký hợp đồng, anh và chị Minh C (chị ruột) đến nhà chị N để tiếp tục yêu cầu chị N trả tiếp số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Nhưng chị N không giao nên anh mới có đơn xin ngăn chặn tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tại tờ tự khai ngày 15/7/2019 anh C yêu cầu chị N trả tiếp 300.000.000 đồng thì anh sẽ tiếp tục làm thủ tục và giao đất cho chị N. Tuy nhiên tại đơn phản tố ngày 25/10/2019 anh C trình bày do chị N không giao đủ số tiền như đã thỏa thuận theo biên nhận đặt cọc ngày 08/5/2019 nên anh yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2019 mà hai bên đã ký kết.

- Đồng ý trả lại cho chị N số tiền đã nhận vào ngày 10/6/2019 tại phòng công chứng là 530.000.000 đồng.

- Không đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà chị N đã đặt cọc ngày 08/5/2019. Lý do là ngày ra công chứng ký hợp đồng chị N không giao đủ số tiền còn lại 830.000.000 đồng nên đã vi phạm hợp đồng.

- Tại phiên tòa, anh C bổ sung khởi kiện phản tố, yêu cầu chị N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính mang số CS00215 cấp ngày 14/12/2016 do anh đứng tên mà hiện nay chị N đang giữ. Yêu cầu thực hiện trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với biên bản thẩm định, định giá ngày 16/10/2019 và bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 18/10/2019, anh C thống nhất.

* Tại các biên bản hòa giải ngày 22/7/2019, ngày 08/11/2019 và bản tự khai ngày 31/10/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quốc D trình bày: Anh thống nhất với ý kiến của vợ là chị Võ Thị Hồng N, vẫn yêu cầu anh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N với anh C đã ký vào ngày 10/6/2019. Số tiền mà vợ anh mua đất của anh C là T sản chung của vợ chồng.

* Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Tấn D1 trình bày: Vào khoảng giữa tháng 5 năm 2019 anh C có đến nhờ anh làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất là 256,4m² và có đưa cho anh 3.000.000 đồng để làm chi phí giấy mực. Đến đầu tháng 6 năm 2019 anh có nhận hồ sơ đất của anh C để làm các thủ tục giấy tờ đất cho anh C và chị N, hai bên đều có làm ủy quyền cho anh hết. Ngày 10/6/2019 sau khi anh C và chị N ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ấp Bắc xong thì anh cầm hồ sơ đi về Ủy ban nhân dân xã T xin giấy xác nhận cho bên chị N để đem hồ sơ xuống Văn phòng công chứng lấy hồ sơ ra và làm thủ tục tiếp theo. Trong khi về Ủy ban xã anh có nhận được một cuộc gọi của chị Minh C (là chị ruột của anh Ngọc C) là nhận tiền còn thiếu là 300.000.000 đồng nên anh lấy hồ sơ đang nộp ở xã ra. Đến ngày 11/06/2019 chị N đến gặp anh nói là tiền bạc đã xong và yêu cầu anh làm thủ tục tiếp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Anh C không có đến gặp anh để đòi lại hồ sơ. Vì vậy anh nghĩ hai bên giao tiền xong nên đến đầu giờ chiều ngày 12/06/2019 anh đem hồ sơ ra nộp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì được biết anh C có làm đơn ngăn chặn không sang tên được cho chị N. Đồng thời chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai giữ luôn hồ sơ, anh ra về và thông báo cho chị N biết. Còn việc giao nhận tiền giữa chị N và anh C, anh không biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị N và yêu cầu phản tố của anh C anh không có ý kiến gì hết.

* Tại bản tự khai ngày 18/10/2019 và trong quá trình xét xử người làm chứng là chị Nguyễn Phúc Minh C trình bày: Chị là chị ruột của Nguyễn Phúc Ngọc C, phần diện tích đất mà Ngọc C chuyển nhượng cho chị N vào ngày 10/6/2019 là T sản riêng của Ngọc C. Việc chuyển nhượng này chị có chứng kiến xuyên suốt. Vào ngày 10/6/2019 chị N không có giao đủ tiền cho em tôi như đã thỏa thuận theo giấy nhận tiền ngày 08/5/2019, mà chỉ mới giao có 530.000.000 đồng, còn thiếu lại 300.000.000 đồng, ngoài ra không còn ai chứng kiến việc giao tiền giữ hai bên. Ngày giao tiền hôm đó chỉ có vợ chồng chị N và hai chị em của chị.

Bản án dân sự sơ thẩm số 413/2019/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 500, Điều 502, Điều 129, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2014; Căn cứ vào khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân gia đình; Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Hồng N.

Buộc anh Nguyễn Phúc Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 256,4 m² (diện tích thực tế 257,2m²) thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 10/6/2019.

Buộc anh C giao thửa đất số 1651, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế 257,2m² thuộc loại đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị Võ Thị Hồng N, theo biên bản thẩm định định giá thực tế ngày 16/10/2019 và bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 18/10/2019 có tứ cận giáp như sau:

- Hướng Đông giáp với đường dân sinh;
- Hướng Tây giáp với đất của ông Ngô Minh Đ thửa 462;
- Hướng Nam giáp với đất của bà Lê Kim Đ thửa 1652;
- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Phi H thửa 1399;

Buộc chị N phải giao số tiền còn lại 300.000.000 đồng cho anh C. Sau khi chị N giao đủ số tiền trên, chị N được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu T sản theo quy định. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Phúc Ngọc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,4m² (diện tích thực tế 257,2m²) thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 10/6/2019.

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

Ngày 05/12/2019 chị Võ Thị Hồng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Ngày 10/12/2019 anh Nguyễn Ngọc Phúc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 413/2019/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa nguyên đơn Võ Thị Hồng N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N và anh C được thực hiện ngay sau ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng cũng thể hiện

phương thức thanh toán” thanh toán một lần ngay khi hợp đồng được công chứng”. Chị N đã giao đủ 830.000.000 đồng nên anh C mới đưa hồ sơ chuyển nhượng cho anh D1 đem nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai, nếu chị không giao tiền đủ thì anh C sẽ không cho chị ra về và sau đó mới đến nhà thông báo cho chị là giao không đủ.

Bị đơn Nguyễn Phúc Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Chị N cho rằng đã giao tiền đủ cho anh thì chị N phải có chứng cứ chứng minh bằng biên nhận.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn trình bày: Việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh C thừa nhận có nhận 530.000.000 đồng, có đếm tiền tại văn phòng. Về nguyên tắc giao nhận tiền thì nhận phải kiểm đếm đủ số tiền giao nhận tại thời điểm giao. Anh C cho rằng chị N giao không đủ số tiền 830.000.000 đồng còn thiếu 300.000.000 đồng nhưng anh C không yêu cầu những người có mặt tại Phòng công chứng xác nhận anh chỉ nhận có 530.000.000 đồng mà anh lại đem tiền về nhà rồi sau đó đến nhà chị N thông báo thiếu tiền là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị N, sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng, chấp hành đúng qui định của pháp luật về tố tụng tại tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh C là không có căn cứ, anh C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu kháng cáo của chị N là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm.

Căn cứ các T liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa lời trình bày của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Võ Thị Hồng N, anh Nguyễn Phúc Ngọc C thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 500 Bộ luật dân sự là đúng qui định.

[2] Về nội dung: Căn cứ các T liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định, ngày 10/6/2019 chị Võ Thị Hồng N, anh Nguyễn Phúc Ngọc C ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị N thửa đất số 165, tờ bản đồ 01 diện tích 256,4m² đất tại ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00215 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh Nguyễn Phúc Ngọc C. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có ký tên trong hợp đồng và được công chứng chứng thực. Thực hiện việc chuyển nhượng phía chị N có giao cho anh C số tiền 830.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2019. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/2019 được công chứng chứng thực, tuân thủ các qui định của pháp luật tại thời điểm ký kết hợp đồng nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/6/2019 với lý do chị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng, thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/6/2019 giữa chị Võ Thị Hồng N và anh Nguyễn Phúc Ngọc C đã thực hiện đúng qui định pháp luật về hình thức. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc. Việc chuyển nhượng phần đất trên giữa hai bên được chứng thực tại Văn phòng công chứng Ấp Bắc, huyện C, Tiền Giang. Nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp là có cơ sở.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng do chị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Xét theo thỏa thuận của hai bên thì giá trị hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1651 là 930.000.000 đồng. Căn cứ biên nhận đặt cọc thì chị N đã giao cho anh C số tiền 100.000.000 đồng, đến khi hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thì chị N sẽ giao đủ số tiền còn lại 830.000.000 đồng. Thực hiện theo thỏa thuận đến ngày 10/6/2019 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Ấp Bắc, sau khi ký hợp đồng chị N giao tiếp cho anh C số tiền 830.000.000 đồng, việc giao tiền thực hiện tại Văn phòng công chứng có mặt chị N, anh D, chị Minh C và anh Ngọc C. Phía anh C cho rằng sau khi nhận tiền từ chị N thì anh cùng chị Minh C kiểm đếm tiền thì anh C phát hiện số tiền giao không đủ còn thiếu 300.000.000 đồng. Chị N cho rằng đã giao đủ 830.000.000 đồng. chứng cứ chứng minh chị N đã giao đủ 830.000.000 đồng, là việc anh C đưa hồ sơ cho anh D1 đi làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng

đăng ký đất đai, còn anh C thì cho rằng chị N phải có nghĩa vụ chứng minh đã giao tiền đủ bằng biên nhận nhận tiền.

Xét việc giao số tiền chuyển nhượng 830.000.000 đồng giữa chị N và anh C không có giấy tờ chứng minh, chị N giao cho anh C số tiền 830.000.000 đồng, đây là số tiền có giá trị lớn, về nguyên tắc khi hai bên giao nhận tiền thì bên nhận tiền phải kiểm đếm tại thời điểm nhận. Anh C thừa nhận có nhận tiền của chị N giao, có kiểm đếm thì phát hiện số tiền chị N giao không đủ, còn thiếu 300.000.000 đồng thì anh C nói với chị N giao không đủ, chị N trả lời “*Hợp đồng đã ký xong, coi như xong không đưa thêm gì nữa*”. Như vậy, tại thời điểm phát hiện việc giao tiền không đủ, chị N đã phản đối việc anh C cho rằng chị giao tiền không đủ thể hiện qua việc trả lời “*không đưa gì thêm nữa*” nên chị C không có nghĩa vụ chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với anh C khi chị N phản đối việc anh cho rằng chị N giao không đủ tiền thì anh C lại không có phản ứng hay hành động nào để yêu cầu những người có mặt tại Văn phòng công chứng xác nhận anh chỉ nhận số tiền 530.000.000 đồng, để chứng minh cho sự phản đối của chị N mà anh lại mang tiền về nhà sau đó vài giờ thì anh đến nhà chị N đòi tiếp số tiền 300.000.000 đồng là không phù hợp qui định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét cầu kháng cáo của nguyên đơn Võ Thị Hồng N không đồng ý trả tiếp 300.000.000 đồng là có căn cứ vì các bên đều thống nhất giá chuyển nhượng phần đất thửa 1651 là 930.000.000 đồng. Căn cứ biên nhận đặt cọc thì chị N đã giao cho anh C 100.000.000 đồng đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng chị N giao tiếp 830.000.000 đồng nữa là đủ số tiền theo thỏa thuận. Như đã phân tích ở trên do tại thời điểm giao nhận tiền anh C không có chứng cứ chứng minh việc giao tiền không đủ của chị N nên xác định chị N đã giao đủ số tiền 830.000.000 đồng cho anh C theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/6/2019.

Từ những phân tích trên, Xét yêu cầu kháng cáo của anh C là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Yêu cầu kháng cáo của chị N là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Võ Thị Hồng N, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Phúc Ngọc C. Sửa bản án sơ thẩm số 413/2019/DSST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Căn cứ vào Điều 500, Điều 502, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2014; Căn cứ vào khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân gia đình; Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Hồng N.

Buộc anh Nguyễn Phúc Ngọc C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 256,4 m² (diện tích thực tế 257,2m²) thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện, C, tỉnh Tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 10/6/2019.

Buộc anh C giao thửa đất số 1651, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế 257,2m² thuộc loại đất lúa tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị Võ Thị Hồng N, theo biên bản thẩm định định giá thực tế ngày 16/10/2019 và bản vẽ hiện trạng thửa đất ngày 18/10/2019 có tứ cận giáp như sau:

- Hướng Đông giáp với đường dân sinh;
- Hướng Tây giáp với đất của ông Ngô Minh Đ thửa 462;
- Hướng Nam giáp với đất của bà Lê Kim Đ thửa 1652;
- Hướng Bắc giáp với đất của ông Nguyễn Phi H thửa 1399;

Chị N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Phúc Ngọc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 156,4m² (diện tích thực tế 257,2m²) thuộc thửa 1651, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà hai bên ký kết ngày 10/6/2019.

3/ Về án phí: Anh C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01471 ngày 29/10/2019; biên lai thu số 01619 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện C nên còn phải nộp tiếp 14.400.000 đồng nữa.

Chị Võ Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 01579 ngày 05/12/2019 và tạm ứng án phí sơ thẩm 19.950.000 theo biên lai thu số 0009978 ngày 04/7/2019 của Chi cục Thi hành án huyện C.

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 dân sự, 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.

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

Án tuyên lúc 15 giờ 30 phút, ngày 10/6/2020 có mặt chị N, anh C, anh D, chị Minh C và đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy