

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 167/2022/DS-PT

Ngày: 25/7/2022

V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
trả tiền.

**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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;
Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2022/TLPT-DS ngày
23 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2022/QĐ-PT ngày
27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Thị L, sinh năm 1966;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Nguyễn Thị Mỹ H, sinh
năm 1979 (theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2019);

Địa chỉ: Đường L, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Võ Văn N, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn N.

(Bà Nguyễn Thị Mỹ H, ông Võ Văn N có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

**** Nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:***

Bà L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Phạm Văn M đối với các thửa đất sau:

- Thửa số 1589, tờ bản đồ số MTNC2. diện tích 2.480,3m²; tọa lạc tại xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V513097, do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 15/10/2002 cho hộ ông Phạm Văn M;

- Thửa số 116, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.788,2m²; tọa lạc tại xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO481684 do Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp ngày 29/11/2018 cho hộ ông Phạm Văn M;

- Thửa số 79, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.328,2m²; tọa lạc tại xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang do anh Phạm Chí L1 đứng tên Giấy chứng nhận.

Hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, không có công chứng, bà L để cho chị Nguyễn Thị Mỹ C (con ruột của bà L) đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông M nên chị C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO481684, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/8/2018 đối với thửa số 79, tờ bản đồ 25, diện tích 5.328,2m². Còn hai thửa đất số 1589, diện tích 2.480,3m² và thửa số 116, diện tích 1.788,2m² chưa làm thủ tục sang tên, chuyển quyền.

Ngày 21/12/2018, bà L và chị C có chuyển nhượng cho ông Võ Văn N và chị Bùi Thị Diệu H1 toàn bộ các thửa đất trên với giá 150.000.000 đồng/1.000m², tổng giá trị chuyển nhượng là 1.439.505.000 đồng. Các bên thỏa thuận bà L nhận tổng số tiền là 1.425.000.000 đồng, số còn lại trừ vào các khoản tiền môi giới, tiền thuế và phần đất thiếu (nếu có). Thực tế bà L đã nhận được số tiền 1.382.000.000 đồng có viết biên nhận, còn lại 43.000.000 đồng, chị C và hộ ông M đã làm thủ tục sang tên cho chị H1, ông N đứng tên toàn bộ các thửa đất trên nhưng chị H1 và ông N không trả số tiền còn nợ. Do đó, bà L yêu cầu ông N và chị H1 phải liên đới trả số tiền 43.000.000 đồng, yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 17/01/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 18 tháng, số tiền là 6.424.200 đồng, yêu cầu trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Võ Văn N trình bày:*

Ông Võ Văn N xác định có hôn với chị Bùi Thị Diệu H1 nhận chuyển nhượng các phần đất của bà Trần Thị L (do hộ ông Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Mỹ C đứng tên giấy đất). Các phần đất chuyển nhượng đã làm xong thủ tục sang tên, chuyển quyền. Đối với số tiền 20.000.000 đồng được ghi trong Giấy đặt cọc mua đất ngày 17/01/2019, ông N xác nhận còn nợ lại bà L nhưng ông

cho rằng đã trả cho người giới thiệu mua đất dùm bà L 10.000.000 đồng và số tiền còn lại đã nộp thuế làm thủ tục giấy tờ đất xong nên không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của bà Trần Thị L.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu chị Bùi Thị Diệu H1 liên đới mà chỉ yêu cầu ông Võ Văn N trả cho bà Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng còn nợ và tiền lãi là 5.976.000 đồng, với mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 14/02/2019 đến ngày 14/02/2022 là 36 tháng, tổng cộng số tiền phải trả là 25.976.000 đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Văn N trình bày: Không có ý kiến về việc thay đổi và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của bà L về việc không yêu cầu chị H1 cùng ông N trả tiền. Ông xác định ông N và chị H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L và chị C thửa số 1589, tờ bản đồ số MTNC2 (nay là thửa số 115, tờ bản đồ số 25), diện tích 2.480,3m²; thửa số 116, diện tích 1.788,2m² và thửa số 79, diện tích 5.328,2m²; tọa lạc tại xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang. Chị C là người xác lập Giấy đặt cọc mua đất ngày 21/12/2018, nội dung cụ thể như sau: thửa đất số 79, diện tích 5.328,2m² chuyển nhượng với giá 750.000.000 đồng; thửa số 115, diện tích 2.480,3m² và thửa số 116, diện tích 1.788,2m² chuyển nhượng với giá 150.000.000 đồng/1.000m²; tổng giá trị chuyển nhượng các thửa đất trên là 1.390.275.000 đồng, ông N và chị H1 đã thanh toán số tiền 1.382.000.000 đồng, còn nợ lại bà L 8.275.000 đồng. Đến ngày 17/01/2019 do nhớ nhầm nên ông N có ghi trong giấy đặt cọc còn nợ bà L số tiền 20.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định ông N và chị H1 không còn nợ bà L số tiền nào vì các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong, ông N đã trả cho người môi giới theo yêu cầu của bà L 10.000.000 đồng, số tiền còn lại thì trả tiền thuế và chi phí khác khi làm thủ tục sang tên, chuyển quyền các phần đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 351, 352, 353, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; các điều 217, 218 và Điều 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông Võ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 25.976.000 (hai mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, yêu cầu chị Bùi Thị Diệu H1 liên đới cùng ông Võ Văn N trả số tiền 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng và lãi 448.200 (bốn trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm) đồng.

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

* Ngày 22/3/2022, bị đơn ông Võ Văn N có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ông Võ Văn N trình bày trước đây ông cùng chị Bùi Thị Diệu H1 nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị L, nhưng sau đó ngày 02/01/2019 chị Bùi Thị Diệu H1 đã thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng với bà Trần Thị L, nên đến ngày 17/01/2019 ông cam kết nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, năm 2018, bà Trần Thị L có hứa giảm bớt cho ông 10.000.000 đồng số tiền mua đất (ông có ghi âm năm 2018), khoảng năm 2019 bà Trần Thị L có yêu cầu ông Nguyễn Văn O gặp ông để lấy tiền công giới thiệu bán đất là 10.000.000 đồng. Như vậy, xem như ông đã trả xong 20.000.000 đồng cho bà Trần Thị L.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về thủ tục kháng cáo: Ông Võ Văn N nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Về sự có mặt của người làm chứng: Ngày 18/7/2022, Tòa án cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để triệu tập người làm chứng Nguyễn Văn O, sinh năm, sinh năm 1965, trú tại ấp L, xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang tham dự phiên tòa dân sự phúc thẩm. Mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa ngày 25/7/2022 ông Nguyễn Văn O vắng mặt không lý do. Xét thấy, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn O đã có bản khai và đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn O.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án, ông Võ Văn N cùng chị Bùi Thị Diệu H1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L các thửa đất: Thửa số 1589, tờ bản đồ số MTNC2, diện tích 2.480,3m²; thửa số 116, tờ bản đồ 25, diện tích 1.788,2m²; thửa số 79, tờ bản đồ số 25, diện tích 5.328,2m² tại xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang với giá 150.000.000 đồng/1000m². Việc giao dịch chuyển nhượng đất do chị Nguyễn Thị Mỹ C đại diện bà Trần Thị L thực hiện. Ngày 21/12/2018 ông Võ Văn N đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, ngày 10/01/2019 trả số tiền 350.000.000 đồng, ngày 17/01/2019 trả tiếp số tiền 982.000.000 đồng và xác nhận nợ lại số tiền 20.000.000 đồng, đồng thời cam kết *“khi ra công chứng xã và tài nguyên huyện C1 đầy đủ giấy tờ hợp lệ bên ông N sẽ đưa đủ số tiền còn lại là 20.000.000đ”*.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Võ Văn N đã cam kết trả cho bà Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng.

Ông Võ Văn N thừa nhận đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền, trước bạ nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Trần Thị L mà cho rằng ông đã sử dụng số tiền 20.000.000 đồng trả tiền công cho người giới thiệu bán đất theo yêu cầu của bà Trần Thị L và nộp thuế, chi phí thủ tục chuyển quyền như đã thỏa thuận giữa hai bên lúc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Trần Thị L không thừa nhận việc yêu cầu ông Võ Văn N sử dụng số tiền 20.000.000 đồng để trả tiền công cho người giới thiệu bán đất và chịu thuế, phí chuyển quyền, nhưng ông Võ Văn N không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L, buộc ông Võ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 20.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày 14/02/2019 (ngày hoàn thành thủ tục nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1, tỉnh Tiền Giang) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét việc ông Võ Văn N trình bày năm 2018 bà Trần Thị L cam kết giảm bớt cho ông 10.000.000 đồng tiền mua đất (ông có ghi âm năm 2018) và ông trả 10.000.000 đồng tiền công giới thiệu bán đất cho ông Nguyễn Văn O theo yêu cầu của bà Trần Thị L là không có căn cứ. Bởi lẽ, đến ngày 17/01/2019 (sau năm 2018) ông Võ Văn N mới cam kết trả cho bà Trần Thị L số tiền nợ 20.000.000 đồng, quá trình tố tụng bà Trần Thị L không thừa nhận việc yêu cầu ông Võ Văn N trả cho ông Nguyễn Văn O 10.000.000 đồng tiền công giới thiệu bán đất, nhưng ông không đưa ra được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là sự thật. Do vậy yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn N không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục về án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016), ông Võ Văn N phải chịu án phí phúc thẩm.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 351, Điều 352, Điều 353 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn N.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L.

Buộc ông Võ Văn N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 25.976.000 (hai mươi lăm triệu, chín trăm, bảy mươi sáu nghìn) đồng.

Kể từ ngày bà Trần Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Văn N chậm thi hành thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí: Ông Võ Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Võ Văn N đã nộp theo biên

lai thu số 0001914 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nộp thành án phí.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy