

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 99/2020/DS-PT

Ngày: 20/5/2020

V/v tranh chấp: “Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội Đ xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**.

Ông **Nguyễn Thanh Triều**.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc An**, cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trần Minh Hoàng**, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp “*Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự số 103/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1971 (có mặt).

Ông **Lê Tấn H**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ TR, thị xã C, tỉnh T.

Đại diện ủy quyền của ông H: Bà **Lê Thị M**, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ TR, thị xã C, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê văn L** – Công ty Luật TNHH một thành viên Sài Gòn M, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Long A (có mặt).

Địa chỉ: số 10, Trần Văn G, thị trấn T, Huyện T, tỉnh Long A.

2. Bị đơn: Bà **Huỳnh Thị Cẩm V**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Kinh, xã M, thị xã C, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Huỳnh Thị Cẩm V: Luật sư **Võ Huy T** – Văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh T(có mặt).

Địa chỉ: 1/2C, đường 30/4, khu phố 1, phường 1, thị xã C, tỉnh T.

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

N hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Tiền Giang – Phòng giao dịch C.

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn N** –Trưởng phòng giao dịch (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Kinh , xã M, thị xã C, tỉnh T.

2. Bà Nguyễn Thị K A, sinh năm 1970 (có mặt).

3. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp Kinh 12, xã Mỹ Phước Tây, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị K A, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Kinh , xã M, thị xã C, tỉnh T.

- Người kháng cáo: Bị đơn Huỳnh Thị Cẩm V.

NHẬN THẤY:

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị M Đ thời đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn H trình bày trình bày: Vào tháng 7/2017 vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Cẩm V thửa đất số 38, tờ bản đồ số 07 diện tích là 1.733,0m² địa chỉ thửa đất tại ấp Kinh 12, xã Mỹ Phước Tây, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 3.800.000.000đ. Ngày 13/10/2017, bà Huỳnh Thị Cẩm V có thống nhất làm hợp Đ đặt cọc mua bán đất với nội dung bà V đặt cọc cho vợ chồng tôi số tiền là 1.480.000.000đ. Bà V còn thiếu lại vợ chồng tôi số tiền là 2.320.000.000đ, hai bên thỏa thuận bà V sẽ trả hết số tiền còn nợ lại cho vợ chồng tôi vào ngày vợ chồng tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Theo hợp Đ đặt cọc đã thỏa thuận vào ngày 16/10/2017 vợ chồng tôi làm hợp Đ chuyển nhượng thửa đất trên cho bà V, do hai bên thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng thửa đất ghi trong hợp Đ là 1.000.000.000đ để thuận tiện trong việc làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V.

Tôi đã làm thủ tục sang tên thửa đất số 37, 38, tờ bản đồ số 07 cho bà V và bà V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 859880 ngày 09/11/2017; CL 571700, ngày 23/01/2018. Khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V theo thỏa thuận của hợp Đ là bà V phải trả hết số tiền còn lại cho tôi theo hợp Đ đặt cọc. NH lúc giao giấy bà V năn nỉ vợ

chồng tôi cho bà V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem đến N hàng vay để trả tiền đất còn thiếu lại cho tôi, do chỗ quen biết nên vợ chồng tôi Đ ý.

Ngày 01/02/2018, bà Huỳnh Thị Cẩm V đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến N hàng Sacombank để vay số tiền 2.500.000.000đ. Sau khi vay được tiền bà V chỉ trả cho tôi số tiền 1.773.000.000đ, còn thiếu lại vợ chồng tôi số tiền 547.000.000đ bà V không trả, đã nhiều lần tôi yêu cầu nH bà V không trả mà kéo dài cho đến nay. Việc bà V vi phạm hợp Đ đặt cọc mua bán đất đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi rất nhiều vì vậy tôi yêu cầu bà V phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng tôi số tiền 547.000.000đ theo hợp Đ đặt cọc mua bán đất ngày 13/10/2017, trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm V trình bày thống nhất:*

Bà Lê Thị M có bán cho tôi thửa đất số 37, 38 diện tích 1.733m², tọa lạc ấp Kinh 12, xã Mỹ Phước Tây, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000đ, tôi đã đặt cọc cho bà M số tiền 1.480.000.000đ. Số tiền còn lại là 2.320.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào bà M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho tôi thì tôi sẽ trả đủ số tiền còn lại. Tôi có nói với bà M là chị đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào có chị M photo cho tôi mượn để tôi làm hồ sơ vay tiền. Đến khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M nói bà đang kẹt tiền nên kêu cho bà Mượn số tiền 550.000.000đ thì bà M mới cho tôi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, sau đó tôi gom được số tiền 547.000.000đ đưa bà M và bà M có làm biên nhận cho tôi, Đ thời đưa tôi bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tôi làm thủ tục vay tiền.

Ngày 30/01/2018 tôi đem bản photo GCNQSD đất đến N hàng Sacombank để vay tiền thì được duyệt cho vay số tiền 2.500.000.000đ, khi giải N thì tôi phải nộp bản gốc GCNQSD đất cho N hàng. Đến ngày 01/02/2018 thì bà M có đem GCNQSD đất bản chính đến N hàng Sacombank và N hàng đã giải N cho tôi số tiền 2.500.000.000đ, tôi có chuyển khoản trả bà M số tiền 1.773.000.000đ và cộng với số tiền tôi đưa bà M mượn là 547.000.000đ là đã đủ số tiền 2.320.000.000đ theo hợp Đ đặt cọc bán đất, Chị M trả cho tôi bản chính của hợp Đ đặt cọc mua bán đất Đ thời tôi trả lại bà M biên nhận số tiền 547.000.000đ xem như hai bên đã hoàn thành xong hợp Đ đặt cọc mua bán đất.

Nay bà M khởi kiện yêu cầu tôi trả số tiền 547.000.000đ tôi không Đ ý vì tôi đã trả cho bà M số tiền này tại nhà tôi, khi trả không ai chứng kiến.

** Ông Võ Huy Triết đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm V trình bày:*

Đối với yêu cầu của bà M, bà V không Đ ý với lý do tại thời điểm bà V chuyển khoản số tiền 1.773.000.000đ là đã cân trừ số tiền 547.000.000đ bà V đã trả cho bà M rồi nên bà V chỉ còn thiếu lại 1.773.000.000đ xem như hoàn thành xong hợp Đ đặt cọc mua bán đất.

** N hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Tiền Giang – Phòng giao dịch C có văn bản ngày 23/10/2019 trình bày ý kiến như sau:*

Hiện ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị Cẩm V đang vay vốn tại N hàng chúng tôi với số tiền 2.500.000.000đ theo hợp Đ tín dụng số LD1826400007 ngày 21/9/2018. Hồ sơ vay vốn được công chứng thể chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Bằng văn bản này N hàng chúng tôi không có yêu cầu hay ý kiến gì về vụ kiện này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện. Kính đề nghị quý cơ quan Tòa án tiến hành xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào ngày 01/02/2018 tôi và vợ tôi là Huỳnh Thị Cẩm V và bà Lê Thị M cùng nhau đến N hàng Sacombank để thanh toán số tiền còn lại trong hợp Đ đặt cọc mua bán đất, sau khi vợ tôi và bà M khấu trừ nợ giữa hai bên với nhau số tiền đất còn lại là 1.773.000.000đ và vợ tôi đã trả đủ cho bà M số tiền này là dứt điểm hoàn thành xong số tiền theo hợp Đ đặt cọc mua bán đất. Bà M kêu N hàng Sacombank chuyển khoản số tiền 1.773.000.000đ vào tài khoản của bà M có sự chứng kiến của tôi.

Vợ chồng Nguyễn Thị K A và ông Lê Văn Đ trình bày: Trước đây vợ chồng chúng tôi có các thửa đất số 37 và 38, tờ bản đồ số 7. Diện tích 1.733,4m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi do bà Anh đứng tên QSD đất. Do làm ăn thua lỗ nên cơ quan thi hành án bán đấu giá, chúng tôi bán 02 thửa đất trên cho bà M, Đối với thửa số 38 đã bán và chuyển tên cho bà M xong. Riêng thửa số 37 do vướng về hồ sơ nên chưa làm thủ tục tại thời điểm đó. Sau đó chúng tôi thỏa thuận vợ chồng tôi làm thủ tục sang tên thẳng cho bà V, hiện phần đất này bà V đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất chính thức. Nay việc tranh chấp số tiền giữa bà M với bà V chúng tôi không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 440 và Điều 468 của Bộ luật dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H.

2/ Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm V phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H số tiền 547.000.000đ (Năm trăm bốn mươi bảy triệu Đ). Thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị Cẩm V chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

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

Ngày 19/11/2019, bị đơn Huỳnh Thị Cẩm V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu: bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày lý lẽ bảo vệ cho bị đơn: Việc xác định quan hệ tranh chấp của Tòa sơ thẩm là sai. Bà M khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền trong hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đây là tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Tòa sơ thẩm xác định khi thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử là đúng. Tuy nhiên, khi xét xử sơ thẩm thì xác định là tranh chấp hợp Đ đặt cọc trong hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng; Quyết định đưa vụ án ra xét xử ghi không có Viện kiểm sát tham gia là sai, vi phạm qui định tại Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và Thông tư liên tịch số 02 năm 2017, các đương sự không có tranh chấp hợp Đ đặt cọc; Xác định tư cách người tham gia tố tụng không đúng: Bà K A và ông Đ cũng tham gia ký kết hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V nH lại đưa vào làm người làm chứng. Không cần thiết đưa N hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Về nội dung: Có căn cứ xác định ngày 27/01/2018 bà V đã đưa bà M số tiền 547.000.000 Đ, cho nên sau khi cản trừ số tiền này thì mới còn lại số tiền 1.773.000.000 Đ mà bà V trả tiếp tục khi được N hàng giải N 2.500.000.000 Đ. Bà M là người nhận 1.773.000.000 Đ và Đ thời viết giấy gửi số tiền này vào tài khoản của bà M. Bà M cũng là người đưa bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có công chứng) cho bà V để bà V làm thủ tục vay tiền. Ngày 01/02/2018 bà M giao giấy đất bản chính cho bà V để thế chấp vay tiền. Cho nên bà V đã giao đủ tiền thì bà M mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Nếu bà V chưa trả 547.000.000Đ thì vì sao bà M không yêu cầu bà V làm biên nhận còn nợ số tiền trên. Hợp Đ đã hoàn tất ngày 01/2/2018, chiều cùng ngày bà M đã giao đất cho bà V quản lý. Bà M cũng đã giao hợp Đ đặt cọc bản chính cho bà V khi bà V trả đủ tiền là phù hợp với thông lệ địa phương. Bà M biết rõ số tiền 1.773.000.000Đ bà V đã trả cho bà V, nH hơn 01 năm sau mới đi khởi kiện. Như đã phân tích thì bản án sơ thẩm vi phạm cả về tố tụng lẫn nội dung vụ án, đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày lý lẽ bảo vệ cho nguyên đơn: Về tố tụng, tôi ý kiến gì. Về nội dung: Các bên tranh chấp số tiền 547.000.000Đ tiền mua bán đất chưa thanh toán. Bà V cho rằng có cho bà M vay mượn số tiền 547.000.000Đ, nên cản trừ nH bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh về việc thỏa thuận cản trừ. Tôi cho rằng không có việc vay mượn và thỏa thuận cản trừ vì thời gian này bà V thiếu nợ rất nhiều người. Bà M yêu cầu đặt cọc 1.500.000.000Đ, nH bà V chỉ có 1.480.000.000Đ mà thôi, việc bà M cho rằng có cho bà V mượn 547.000.000Đ là không có cơ sở. Đối với Luật sư của bị đơn cho rằng chậm khởi kiện vụ án là vì nguyên đơn và bị đơn đều là quan hệ họ hàng trong gia đình nên để thỏa thuận hai bên. Bị đơn không có chứng cứ

chứng minh đã trả số tiền 547.000.000Đ, nên đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm giữa nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội Đ xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Về nội dung: cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án nH không thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp tham gia phiên tòa; chưa làm rõ số tiền 1.773.000.000Đ giao nhận như thế nào, nên đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án sơ thẩm. Do đề nghị hủy án nên không phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm V, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của các Luật sư, 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 cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp Đ đặt cọc trong hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không chính xác. Bởi lẽ, các bên tranh chấp số tiền thanh toán là 547.000.000 Đ trong hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho nên, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp. Tuy nhiên, Luật sư của bị đơn cho rằng tranh chấp quyền sử dụng đất nH Viện kiểm sát cùng cấp không tham gia phiên tòa là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Xét thấy, đối tượng tranh chấp trong vụ án này là số tiền 547.000.000Đ (tiền thanh toán chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Các bên không tranh chấp về quyền sử dụng đất. Cho nên, căn cứ vào đoạn 2, điểm b khoản 3 Điều 27 của Thông tư liên tịch số: 02/2016/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 31 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân Tối cao và Viện kiểm sát nhân dân Tối cao đã quy định “*Đối với tranh chấp về hợp Đ có liên quan đến quyền sử dụng đất hoặc nhà ở nH quyền sử dụng đất hoặc nhà ở đó không phải là đối tượng của hợp Đ thì không thuộc trường hợp Viện kiểm sát phải tham gia phiên tòa sơ thẩm*”. Do đó, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa sơ thẩm, vi phạm tố tụng dân sự là không có căn cứ.

[2] Về nội dung: Ngày 13/10/2017 bà Lê Thị M (bên bán đất) và bà Huỳnh Thị Cẩm V (Bên mua đất) có xác lập tờ hợp Đ đặt cọc mua bán đất có chứng thực ngày 16/10/2017. Theo nội dung hợp Đ này thì Bà M bán cho bà V thửa đất số 37+38 ; Diện tích 1.733+ đất xây dựng 255; Địa chỉ thửa đất: Đường lộ 868; Giá tiền: 3.800.000.000Đ; Phương thức thanh toán: Bên mua đặt cọc 1.480.000.000Đ, Bên mua trả dứt điểm cho bên bán số tiền còn lại 2.320.000.000Đ vào ngày giao quyền sử dụng đất bên B phải chùng đủ số tiền còn lại, nếu không chùng đủ sẽ mất cọc. Quá trình thực hiện hợp Đ thì bà M cho rằng bà V giao bà 1.480.000.000Đ ngay ngày đặt cọc, còn lại 2.320.000.000Đ nH bà V chỉ đưa 1.773.000.000Đ, còn nợ lại

547.000.000Đ. Bà V thì cho rằng sau khi giao số tiền 1.480.000.000Đ tiền đặt cọc thì bà M có đến hỏi mượn số tiền 550.000.000Đ thì bà M mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà V vay tiền, bà V có đưa bà M số tiền 547.000.000Đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay số tiền 2.500.000.000Đ. Sau khi vay được số tiền này thì bà V trả bà M 1.773.000.000Đ xem như bà V thanh toán đủ cho bà M số tiền 3.800.000.000Đ. Như vậy, bà M và bà V cùng trình bày thống nhất, bà M bán cho bà V thửa đất số 37, 38 trị giá bằng tiền là 3.800.000.000Đ. Hai bên đã giao nhận xong số tiền cọc 1.480.000.000Đ và 1.773.000.000Đ đưa sau, còn lại 547.000.000Đ thì hai bên phát sinh tranh chấp. Song song với việc thực hiện hợp Đ đặt cọc mua bán đất ngày 13/10/2017 thì hai bên cũng lập hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu qui định ghi ngày 16/10/2017 tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang về việc chuyển nhượng thửa đất số 38 với giá 1.000.000.000Đ, có chứng thực của Phòng công chứng số 3 (bút lục số 10-11). Ngày 20/11/2017 bà V cùng bà K A, ông Đ ký hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 393 (nay là thửa số 37) với giá tiền 50.000.000Đ có chứng thực của Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang (bút lục 63-64). Căn cứ vào 02 hợp Đ có công chứng này thì bà V đã được đứng tên quyền sử dụng đất chính thức và thế chấp vay vốn N hàng với số tiền 2.500.000.000Đ. Sau khi xét xử sơ thẩm, buộc bà V phải giao trả cho bà M, ông H số tiền 547.000.000Đ tiền nhận chuyển nhượng đất thì bà V kháng cáo cho rằng số tiền này đã thanh toán xong.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm V, Hội Đ xét xử thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn đòi số tiền 547.000.000 Đ tiền chuyển nhượng đất còn thiếu. Bị đơn thì cho rằng đã cho bà V ứng trước 547.000.000 Đ sau khi giao tiền cọc 1.480.000.000Đ, sau đó trả thêm 1.773.000.000Đ, tổng cộng là đủ 2.320.000.000Đ cùng với 1.480.000.000Đ đưa tiền cọc thì xem như trả đủ 3.800.000.000Đ. Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ thì thấy rằng, đối với số tiền 1.480.000.000Đ và 1.773.000.000Đ thì hai bên thừa nhận đã giao nhận đầy đủ. Cho nên, cần xác định đây là sự kiện không cần phải chứng minh, các bên đương sự cũng không tranh chấp đối với hai khoản tiền này, nên không đặt ra xem xét. Đối với số tiền tranh chấp 547.000.000Đ, nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả, còn bị đơn thì cho rằng đã trả rồi bằng hình thức đưa trước khi nhận giấy đất. Căn cứ tài liệu thu thập có trong hồ sơ và lời thừa nhận của nguyên đơn thì giá trị chuyển nhượng đất là 3.800.000.000Đ, đã nhận 3.253.000.000Đ. Bị đơn cho rằng đã giao trả đủ 3.800.000.000Đ, trả làm 03 lần. Cụ thể: lần 1, đặt cọc 1.480.000.000Đ; lần 2, đưa trước 547.000.000Đ; lần 3, trả 1.773.000.000Đ, nH không có chứng cứ gì chứng minh. Nguyên đơn không thừa nhận có nhận số tiền 547.000.000Đ. Bị đơn cho rằng ngày 27/01/2018 bà V đưa bà M số tiền 547.000.000Đ nên bà M mới đi chứng thực 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn N hàng, vấn đề này thì nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Thực tế 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do bà V đứng tên được bà M cất giữ, ngày 01/02/2018 thì cả hai cùng mang đến N hàng thế chấp mới được giải N cho bà V vay số tiền 2.500.000.000Đ. Như vậy có cơ sở xác

định, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) được bà M mang đến N hàng, bà M cùng bà V nộp vào N hàng thế chấp thì bà V mới vay được số tiền trên. Do đó, bà V cho rằng đã giao tiền đầy đủ 3.800.000.000Đ thì bà M mới đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ xác thực, không được bà M thừa nhận. Hơn nữa, căn cứ vào khoản 3, Điều 2 của Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 11) đã qui định “*Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên ký tên dưới đây, phải viết biên nhận đầy đủ và chịu trách nhiệm trước pháp luật..*”. Khi phát sinh tranh chấp thì bà M không thừa nhận có nhận số tiền 547.000.000Đ, bà V không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã giao trả số tiền 547.000.000Đ. Tại điều 1 của Hợp Đ đặt cọc ghi ngày 10/10/2017, có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường 1, thị xã C (bút lục 13) cũng qui định “*..Bên mua trả dứt điểm cho bên bán số tiền 2.320.000.000Đ (Hai tỉ ba trăm hai chục triệu) vào ngày giao quyền sử dụng đất, bên B phải chồng đủ số tiền còn lại, nếu không chồng đủ sẽ mất cọc..*”. Như vậy, tại hợp Đ đặt cọc này cũng xác định ngày giao quyền sử dụng đất thì bên mua trả dứt điểm số tiền 2.320.000.000Đ. NH lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì ngày giao quyền sử dụng đất tại N hàng dùng để thế chấp vay vốn thì bà V chỉ trả cho bà M số tiền 1.773.000.000Đ. Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 547.000.000Đ là đúng pháp luật. Quá trình kháng cáo bị đơn cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà V mà giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về điều luật áp dụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 328, 357, 440 và Điều 468 để giải quyết tranh chấp nêu trên là chưa đầy đủ, cần áp dụng bổ sung thêm Điều 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự để làm căn cứ quyết định giải quyết vụ án.

[5] Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận và không chấp nhận lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc đề nghị hủy án sơ thẩm.

[6] Xét đề nghị của vị Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm không phù hợp với nhận định của Hội Đ xét xử nên không được Hội Đ xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm V, nên bà V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V đã nộp xem như thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328, 357, 440, 468, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Huỳnh Thị Cẩm V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 103/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H.

- Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm V phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H số tiền 547.000.000 Đ (Năm trăm bốn mươi bảy triệu Đ). Thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bà Lê Thị M và ông Lê Tấn H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Huỳnh Thị Cẩm V chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí:

- Bà Huỳnh Thị Cẩm V phải chịu 25.880.000Đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000Đ án phí dân sự phúc thẩm. Bà V đã nộp 300.000Đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 43381 ngày 05/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, được khấu trừ xem như thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại mà Lê Thị M, ông Lê Tấn H số tiền 12.940.000Đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000134 ngày 30/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C.

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 30 phút ngày 20/5/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt

