

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 52/2020/DS-PT  
Ngày 20 - 5 - 2020  
V/v đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

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

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 118/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mong Chung L, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố I, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. NLQ1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Mong Chung L – nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Mong Chung L trình bày:** Ông có một phần đất rừng được cấp sổ xanh tại ấp N, xã N. Do ông có nợ tiền của NLQ1 và ông Nguyễn Tấn T nên đưa sổ xanh cho ông T mang đi cầm với số tiền 400.000.000 đồng (ông có đi cùng ông T để ký tên vay tiền), khi cầm cố sổ xanh người ta đưa thực tế chỉ 372.000.000 đồng vì trừ trước tiền lãi 28.000.000 đồng. Lúc bấy giờ ông T có làm biên nhận ghi là có nhận của ông L số tiền 372.000.000 đồng.

Sau đó ông L muốn làm thủ tục sang tên ông T luôn để trừ 350.000.000 đồng nhưng không được. Lúc đó, ông L còn nợ tiền NLQ1 1.181.520.000 đồng, ông T có nói với ông L sẽ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và ông T chuộc lại sổ xanh để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 5ha đất mục đích nuôi trồng thủy sản do ông L đứng tên. Ông T có hứa ra phòng công chứng ký tên chuyển nhượng, còn thực tế chuyển nhượng được bao nhiêu thì ông T tính với ông L bấy nhiêu để trừ vào số tiền còn nợ vợ chồng NLQ1, ông T. Sau khi làm giấy xong thì chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc S giá 600.000.000 đồng nhưng ông T chỉ cần trừ nợ có 350.000.000 đồng.

Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn T có nghĩa vụ trả lại cho ông 250.000.000 đồng.

**Bị đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:** Trước đây ông Mong Chung L có nợ tiền ông T và NLQ1 hơn 1 tỷ đồng, ông L có giao cho ông T một phần đất nuôi trồng thủy sản tại xã N để cầm trừ một phần nợ, hai bên thống nhất cầm trừ đi 350.000.000 đồng. Sau khi ông L làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trừ bớt đi số nợ như đã thỏa thuận.

Việc ông L khởi kiện đòi 250.000.000 đồng là không đúng, tại bản án số 30/2014/DSST ngày 04/4/2014 mà ông L cung cấp đã thể hiện sự thỏa thuận bán đất trả nợ, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông L.

**NLQ1 trình bày:** Trước đây ông Mong Chung L có nợ tiền NLQ1 và anh Nguyễn Tấn T hơn 1 tỷ đồng, ông L có giao cho NLQ1 một phần đất nuôi trồng thủy sản tại xã N để cầm trừ một phần nợ, hai bên thống nhất cầm trừ đi 350.000.000 đồng. Tại bản án số 30/2014/DSST ngày 04/4/2014 mà ông L cung cấp đã thể hiện sự thỏa thuận bán đất trả nợ. Sau khi ông L làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, NLQ1 trừ bớt đi số nợ như đã thỏa thuận. Do đó ông L khởi kiện đòi

ông T 250.000.000 đồng là không đúng.

**NLQ2 trình bày:** Năm 2013 ông L có nợ tiền ông T và NLQ1. Ông L có đưa sổ xanh cho ông T mảnh đất để trừ một phần nợ. ông L không bán đất cho ông T mà đưa đất cho ông T đi bán để trừ nợ.

Khi ông T làm thủ tục chuyển sang sổ đỏ thì có kêu NLQ2 ra ký tên tại văn phòng công chứng, NLQ2 không chịu đi thì ông T có nói kêu bà đi ký, ông T và ông L hứa không có đụng tới cái nhà NLQ2 đang ở, bán đất được bao nhiêu thì ông T sẽ tính với ông L bấy nhiêu, nghĩa là sẽ trừ nợ trên số tiền bán thực tế. Do đó NLQ2 mới chịu ra văn phòng công chứng ký tên.

NLQ2 và ông L đã ly thân, hai bên không còn liên hệ tài chính gì với nhau nữa, việc ông L khởi kiện ông T thì NLQ2 không có ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này nhưng Tòa án giải quyết vụ án này không được xâm phạm đến căn nhà NLQ2 đang ở.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số:** 118/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mong Chung L về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T trả số tiền 250.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 28/10/2019 nguyên đơn ông Mong Chung L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Mong Chung L giữ nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu ông T trả lại số tiền 250.000.000 đồng.

**Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mong Chung L; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Tấn T; NLQ1, NLQ2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vắng mặt ông T, NLQ1, NLQ2 theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm ông L yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông, buộc ông T trả lại cho ông số tiền 250.000.000 đồng, vì vào năm 2013 ông có nợ tiền của NLQ1, ông T nên ông có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 05 ha đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện K cho ông T để đi làm giùm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên. Ông T có hứa khi ra phòng công chứng ký tên chuyển nhượng, còn thực tế chuyển nhượng được bao nhiêu thì ông T tính với ông bấy nhiêu để trừ vào số tiền còn nợ vợ chồng ông T, sau khi chuyển nhượng cho ông ông Trần Ngọc S giá 600.000.000 đồng nhưng ông T chỉ trừ nợ 350.000.000 đồng nên ông yêu cầu ông T trả lại cho ông là 250.000.000 đồng. Xét thấy, tại bản án sơ thẩm số 30/2014/DS-ST ngày 04/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, ông L thừa nhận có thỏa thuận giao cho vợ chồng NLQ1, ông T một phần đất diện tích 05ha trị giá 350.000.000 đồng để trừ nợ, trong bản án ngày 04/4/2014 ông T cũng không kháng cáo, Bản án 30/2014/DS-ST ngày 04/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện K có hiệu lực.

[3] Ông L cho rằng phần đất mà ông L đã chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc S với số tiền là 600.000.000 đồng, giữa ông L với ông T có thỏa thuận miệng bán được bao nhiêu sẽ trừ bấy nhiêu. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa cấp phúc thẩm ông L không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ. Đồng thời, theo lời khai của ông T không thừa nhận việc này, mà cho rằng phần đất 05ha của ông L là để trừ nợ số tiền 350.000.000 đồng mà ông L đã nợ ông T. Mặt khác, ông Trần Ngọc S cho rằng giá chuyển nhượng đất của 05 ha với ông L (thực tế là giao dịch với ông T) là 450.000.000 đồng, chứ không phải giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng như ông L trình bày, nhưng việc chuyển nhượng này là sự thỏa thuận ông Sáu với ông T không liên quan đến việc thỏa thuận giữa ông L với ông T.

Đối với biên nhận ngày 02/02/2013 tại phiên tòa phúc thẩm ông L cho rằng, số tiền trong biên nhận là 372.000.000 đồng mà ông T đã nhận cộng với số tiền cần nợ 350.000.000 đồng (trừ diện tích 05ha), tổng cộng là 722.000.000 đồng, đây là số tiền ông đã thỏa thuận đất 05 ha cho ông T. Xét thấy, biên nhận này không thể hiện là nhận tiền gì (bản phô tô bút lục 16), đồng thời biên nhận

ngày 02/02/2013 đã lập trước ngày mà bản án sơ thẩm số 30/2014/DS-ST ngày 04/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện K. Trường hợp nếu như ông cho rằng biên nhận ngày 02/02/2013 mà ông T đã nhận số tiền này là phần đất 05 ha mà ông cần trừ thì tại sao trong bản án sơ thẩm số 30/2014/DS-ST ngày 04/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện K, ông không trình bày là ông T có nhận của ông số tiền 372.000.000 đồng cộng với số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng là 722.000.000 đồng để cần trừ nợ cho ông. Như vậy, lời trình bày của ông L không đủ căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Chung Mong L.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Mong Chung L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Chung Mong L phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng các Điều 280, 281 Bộ Luật dân sự 2005; Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mong Chung L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mong Chung L về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn T trả số tiền 250.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Mong Chung L nộp án phí 12.500.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0004321 ngày 13/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang. Ông Mong Chung L còn phải nộp thêm 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Mong Chung L phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000001 ngày 04/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện K;
- THA dân sự huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Nhiên**