

Bản án số: 101/2019/DS-PT

Ngày: 26-4-2018.

*“Tranh chấp dân sự về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

## **NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hữu Chiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Nguyễn Văn Tòng;

+ Bà Phạm Thị Hồng Vân.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Thái Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Sinh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2019. Do bản án dân sự số: 30/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2019. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983. Trú tại: Số X, Tổ Y, ấp TA, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H: Luật sư Phạm Thanh Đ – Chi nhánh văn phòng Luật sư Thanh Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thanh Th, sinh năm 1984 và chị Võ Thị Thúy L1, sinh năm: 1984. Cùng trú tại: Ấp L, xã CL, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh

Chị Võ Thị Thúy L1 ủy quyền cho anh Nguyễn Thanh Th theo văn bản ủy quyền số: 34 ngày 17-4-2019

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

3.1. Anh Huỳnh Minh T, sinh năm 1985 và chị Trần Thị Huyền L, sinh năm 1989. Cùng trú tại: Ấp TB, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (anh T có mặt, chị L vắng mặt)

3.2. Anh Đặng Văn L, sinh năm 1966. Trú tại: Ấp TA, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958. Trú tại: Ấp TA, xã TM, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Thanh Đ trình bày:

Trong năm 2010, anh H có vay tiền của anh T số tiền là: 60.000.000 đồng nhưng anh H không ký hợp đồng vay tiền mà ký 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để sang nhượng phần đất ngang 15mét x dài 40mét với diện tích 600 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Thuận Bình, xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Cụ thể:

Hợp đồng thứ nhất: Anh H sang nhượng cho anh T, chị L phần đất ngang 07mét x dài 40 mét diện tích 280 m<sup>2</sup> với giá 189.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng.

Hợp đồng thứ hai: Anh H sang nhượng cho anh Th, chị L1 phần đất ngang 08mét x dài 40mét diện tích 320 m<sup>2</sup> với giá 216.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Thực tế các bên có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là giá chuyển nhượng đất là 27.000.000 đồng/mét ngang, nên đối với phần đất anh Th, chị L1 nhận chuyển nhượng của anh H với số tiền là 216.000.000 đồng, anh H đã nhận số tiền 30.000.000 đồng còn lại 186.000.000 đồng chưa nhận. Nay anh H yêu cầu anh Th, chị L1 trả cho anh số tiền còn nợ là: 186.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả 9%/năm tính từ ngày 01-12-2010 đến khi Tòa án xét xử xong.

Bị đơn **anh Nguyễn Thanh Th trình bày: Anh Th thừa nhận có cùng với anh T, chị L nhận chuyển nhượng đất của anh H, phần đất vợ chồng anh chuyển**

nhượng ngang 08mét x dài 40mét diện tích 320 m<sup>2</sup>, đất do anh H đứng tên, tọa lạc tại ấp Thuận Bình, xã Truong Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá tiền chuyển nhượng là: 216.000.000 đồng. Khi sang nhượng đất anh đã giao đủ số tiền cho anh T để giao dịch với anh H, anh Th không trực tiếp sang nhượng đất với anh H. Khi giao đủ số tiền thì anh H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Truong Mít. Việc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền sang nhượng 30.000.000 đồng là do các bên thống nhất ghi như vậy để tránh nộp thuế thu nhập cá nhân. Hiện nay phần đất trên anh Th, chị L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đất và đã sang nhượng lại cho chị Nguyễn Thị H1. Do đó, anh Th, chị L1 không đồng ý trả số tiền gốc 189.000.000 đồng và tiền lãi theo như anh H yêu cầu.

Chị L1 thống nhất theo lời trình bày của anh Th và xác định không còn nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với anh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Huỳnh Minh T trình bày: Anh H không có vay tiền của anh, vào khoảng cuối tháng 11 năm 2010 anh có mua của anh H một phần đất chiều ngang 15 mét x dài 40 mét với diện tích 600 m<sup>2</sup>, tại ấp Thuận Bình, xã Truong Mít, Huyện Dương Minh Châu trị giá số tiền là 405.000.000 đồng, do anh không đủ tiền sang nhượng hết đất nên có rủ anh Th cùng sang nhượng phần đất này ( 600m<sup>2</sup>), anh sang nhượng ngang 7mét x dài 40 mét diện tích 280 m<sup>2</sup> trị giá 189.000.000 đồng, vợ chồng anh Th sang nhượng ngang 8mét x dài 40 mét diện tích 320 m<sup>2</sup> trị giá 216.000.000 đồng với giá 27.000.000 đồng/1m ngang. Khi sang nhượng đất anh giao tiền trực tiếp cho anh H tổng số tiền là: 405.000.000 đồng tại quán cà phê gần Ủy ban nhân dân xã Truong Mít, việc giao nhận tiền không có làm giấy nhưng có sự chứng kiến của ông Đặng Văn L sau đó anh H, vợ chồng anh Th, chị L1 và vợ chồng anh đến Ủy ban nhân dân xã Truong Mít hoàn tất thủ tục sang nhượng. Trong hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng số tiền 30.000.000 đồng là do các bên có thỏa thuận để tránh nộp thuế thu nhập cá nhân (do thỏa thuận thuế thu nhập cá nhân bên mua chịu). Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh H, anh xác định vợ chồng anh và vợ chồng anh Th, chị L1 không còn nợ anh H bất cứ khoản tiền nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- anh Đặng Văn L trình bày: Vào năm 2010, khi anh T nhận sang nhượng phần đất ngang 15mét x dài 40 mét tổng diện tích 600m<sup>2</sup> của anh H, do không đủ tiền mua hết đất của anh H nên anh T có rủ anh Th, chị L1 cùng mua sau đó anh Th, chị L1 chuyển nhượng cho anh vào khoảng tháng 4, tháng 5 năm 2011 với giá tiền là: 250.000.000 đồng, khoảng 15 ngày sau thì anh sang nhượng lại cho vợ chồng anh N, chị H1 với giá tiền là: 250.000.000 đồng, anh đồng ý và nhận số tiền của chị H1, anh N sau đó anh Th,

chị L1 đã sang tên quyền sử dụng đất cho chị H1, anh N xong. Anh N, chị H1 đã được Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc anh H chuyển nhượng cho anh Th, chị L1, anh T và chị L là hợp pháp, anh yêu cầu Tòa án căn cứ quy định pháp luật xử lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- chị Nguyễn Thị H1 trình bày: Chị có nhận chuyển nhượng phần đất của anh Th, chị L1 diện tích 320 m<sup>2</sup> có chiều ngang 8mét x dài 40mét, tọa lạc tại ấp Thuận Bình, xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi chuyển nhượng chị cùng với anh Th, chị L1 thực hiện thủ tục đúng quy định của pháp luật về đất đai. Hiện tại chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất không ai tranh chấp, chị yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật xử lý, trong vụ án này chị không liên quan đến nên xin vắng mặt không tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh: Căn cứ vào Điều 689; 690; 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **anh Nguyễn Thanh H đối với anh Nguyễn Thanh Th** và chị Võ Thị Thúy L1 về việc yêu cầu trả số tiền sang nhượng đất còn nợ 316.000.000 đồng (ba trăm mười sáu triệu đồng).

Bản án còn tuyên về án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018 anh Nguyễn Thanh H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Anh H cho rằng án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (do cấp sơ thẩm xét xử vụ án không liên tục) yêu cầu hủy án sơ thẩm và nếu không hủy án sơ thẩm thì sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H trình bày: Về tố tụng, cấp sơ thẩm xét xử khi nghị án không tuyên án mà xét xử vụ án tiếp theo sau đó mới tuyên án là vi phạm nghiêm trọng tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Nếu không hủy bản án sơ thẩm thì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H vì: Anh H chỉ nhận của vợ chồng anh Th số tiền (qua anh T giao) là 30.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng ghi nhận hai bên giao nhận số tiền 30.000.000 đồng. Anh T nói đã giao cho anh H số tiền 405.000.000 đồng là không có căn cứ, vợ chồng anh Th cũng không cung cấp được chứng cứ đã giao đủ tiền cho anh (216.000.000 đồng -30.000.000 đồng) là 186.000.000 đồng nên anh H yêu cầu anh Th, chị L1 trả số tiền còn nợ và lãi suất chậm trả tổng cộng là 316.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về vụ án:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về tố tụng, anh H và Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về nội dung, anh H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng – khi nghị án vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh Th, chị L1 Hội đồng xét xử không tuyên án mà tiếp tục xét xử tiếp vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh T, Chị L rồi mới tuyên án cùng lúc hai vụ kiện nên yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 197 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011) quy định có tính nguyên tắc về xét xử phải “bằng lời nói và được tiến hành liên tục, trừ thời gian nghỉ. Các thành viên của Hội đồng xét xử phải xét xử từ khi bắt đầu cho đến khi kết thúc,...”. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 2 Điều 225 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định có tính nguyên tắc về xét xử phải “bằng lời nói và được tiến hành tại phòng xử án” không còn quy định tính liên tục, Hội đồng xét xử phải làm việc từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến khi kết thúc phiên tòa.

Qua xem xét biên bản phiên tòa, biên bản nghị án xét xử vụ kiện giữa anh H và anh Th, chị L1 thì phiên tòa khai mạc vào lúc 7 giờ 30 phút và Hội đồng xét xử tiến hành nghị án từ 8 giờ 30 phút đến 8 giờ 50 phút kết thúc và tuyên án; vụ kiện giữa anh H và vợ chồng anh T, chị L thì phiên tòa khai mạc vào lúc 9 giờ 00 phút và Hội đồng xét xử tiến hành nghị án từ 10 giờ 20 phút đến 11 giờ 00 phút kết thúc và tuyên án.

Cả hai vụ án khi xét xử sơ thẩm đều có Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa và Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu không có kháng nghị.

Luật sư và anh H cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của anh H về việc yêu cầu vợ chồng anh Th, chị L1 trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 316.000.000 đồng (trong đó tiền lãi là 130.000.000 đồng).

Xét thấy, ngày 01-12- 2010 anh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh Th, chị L1 phần đất có diện tích 320 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 3136 tờ bản đồ số 4, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03-01-2009 do anh H đứng tên; hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Truông Mít, Huyện Dương Minh Châu chứng thực cùng ngày. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng, nhưng hai bên xác nhận giá chuyển nhượng trên thực tế là 216.000.000 đồng.

Anh Th cho rằng đã giao đủ tiền 216.000.000 đồng cho anh T và anh T đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H nên anh H mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh và vợ chồng anh T, chị L; vợ chồng anh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đất và sau đó đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị H1 nên vợ chồng anh Th, chị L1 không còn nợ tiền của anh H.

Anh H cho rằng vợ chồng anh Th chỉ trả cho anh được 30.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 186.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh Th không thừa nhận, anh H không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm anh H xác nhận đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Th vào năm 2010 và giao đất cho vợ chồng anh Th sử dụng từ đó cho đến nay.

[3] Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của anh H là có căn cứ, đúng pháp luật, anh H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận.

[ 4 ] Về án phí: Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh H, giữ nguyên bản án dân sự số: 30/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng các Điều 689; 690; 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **anh Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu anh Nguyễn Thanh Th** và chị Võ Thị Thúy L1 trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 316.000.000 đồng (ba trăm mười sáu triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

**Anh Nguyễn Thanh Th** và chị Võ Thị Thúy L1 không phải chịu án phí.

**Anh Nguyễn Thanh H** phải chịu 15.800.000 đồng cho khấu trừ tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 7.650.000 đồng (bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0015958 ngày 29-11-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, **anh Nguyễn Thanh Hoài còn phải nộp thêm 8.150.000 đồng (tám triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).**

- Về án phí phúc thẩm:

**Anh Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011088 ngày 18-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.**

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 qui 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC

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

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện D.M.C;
- Chi cục THADS huyện D.M.C;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án.

**LÊ HỮU CHIẾN**