

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 63/2024/DS - PT  
Ngày 27 tháng 8 năm 2024  
V/v: Tranh chấp kiện đòi tiền

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

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

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hán Hường

Bà Điều Thị Bích Lượ

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Trung Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 8 năm 2024 và ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp kiện đòi tiền”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo của đương sự.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng B, sinh năm 1956 (Có mặt);

ĐKHKTT: Khu D, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị N, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1977.

Đều ĐKHKTT: Tổ 20, phố H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Anh Đ hiện cư trú tại: Tổ C, khu A, T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc S - Chủ tịch UBND thành phố V.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thành C** - Phó phòng tài nguyên và môi trường **thành phố V** (Theo giấy ủy quyền ngày 08/8/2024) (Đề nghị xét xử vắng mặt).

2. **Văn phòng C2, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.**

Địa chỉ: **Số G, phố M, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1953 - Chức vụ: Trưởng **văn phòng C2** (Đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà **Bùi Thị P**, sinh năm 1960 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Khu D, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ.**

4. Ông **Phạm Hồng T**, sinh năm 1982 và bà **Lê Thị Ngọc D**, sinh năm 1987 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số nhà B, tổ A, khu H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.**

5. Anh **Nguyễn Anh T1**, sinh năm 1989 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A, đường P, phường P, quận H, thành phố Hà Nội.**

6. Anh **Nguyễn Anh T2**, sinh năm 1981 (Đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Tổ dân phố A, phường P, quận H, T.P H.**

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh **Nguyễn Thành Đ.**

(Ông **B**, anh **Đ** có mặt. **Anh T3**, anh **T1**, bà **P** xin xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông **Nguyễn Đăng B** trình bày:*

Do cần tiền nên ngày 15/5/2020 ông có vay của bà **Lê Thị N** số tiền 2.400.000.000 đồng ( Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), khi giao tiền cho ông, bà **N** đã viết sẵn Giấy biên nhận mua bán nhà với nội dung hai bên thống nhất mua lại ngôi nhà thửa đất số 155, tờ bản đồ số 08, diện tích 138,6m<sup>2</sup> tại **phố Đ, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ** với giá là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) đưa cho ông và vợ ông là bà **Bùi Thị P** ký số tiền bà **N** ghi trong Giấy biên nhận mua bán nhà là 2.507.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm linh bảy triệu đồng). Số tiền này gồm 2.400.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi bà **N** tính là 107.000.000 đồng. Bà **N** có giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 707093 do **UBND thành phố V** cấp ngày 02/6/2003 đứng tên hộ ông **Nguyễn Đăng B**. Do ông chưa thu xếp được tiền trả cho bà **N** nên ngày 14/6/2020 bà **N** viết tiếp Giấy biên nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và đưa cho vợ chồng ông ký. Nội dung vẫn là mua bán nhà đất trên với giá là 3.000.000.000 đồng và số tiền đặt cọc số tiền 2.615.000.000 đồng ( số tiền 2.400.000.000 đồng tiền gốc và tính lãi đến ngày 14/6/2020 là 215.000.000 đồng). Đến ngày 19/6/2020 vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà **N** số tiền 2.650.000.000 đồng. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020 của **Văn phòng C2** vợ chồng ông cùng các

con có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà **Lê Thị N** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 707093 do **UBND thành phố V** cấp ngày 02/6/2003. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngày 10/3/2021 trong khi ông đi vắng không có nhà thì anh **Đ** và bà **N** đến phá khóa cửa nhà ông và hàn cửa nhà ông lại không cho ông vào nhà, trong khi đó tài sản, đồ đạc của gia đình ông vẫn còn ở trong nhà. Ông chưa giao nhà theo như hợp đồng chuyển nhượng là do bà **N** chưa thanh toán cho ông số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng).

Nay ông xác định ông vay mượn tiền của bà **N** là 2.400.000.000đ, tuy nhiên do không có tiền trả nên ông mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **N** với mục đích bán thừa đất và nhà cho bà **N**, thống nhất giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ. Do đó ông đề nghị bà **N** phải trả cho ông số tiền còn thiếu là 350.000.000đ và tiền lãi suất theo quy định pháp luật kể từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất đến thời điểm xét xử.

*\* Tại bản tự khai ngày 03/8/2021 bị đơn bà **Lê Thị N**, bản biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2021 và tại phiên tòa anh **Nguyễn Thành Đ** đại diện theo ủy quyền của bà **Lê Thị N** thống nhất trình bày:*

Ngày 19/6/2020 mẹ anh là bà **Lê Thị N** có mua nhà của ông **Nguyễn Đăng B** và bà **Bùi Thị P**, bà **N** đặt cọc số tiền 2.650.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Do ông **B** phải đi chữa bệnh nên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **N** được. Đến ngày 31/7/2020 ông cùng với bà **P** đưa công chứng xuống nhà riêng của con trai của ông **B** bà **P** để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **N**.

Anh **Đ** thừa nhận trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2020 bà **Lê Thị N** có viết giấy biên nhận mua bán nhà ngày 15/5/2020 và giấy biên nhận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 14/6/2020 như ông **B** cung cấp tại Tòa án khi làm việc là đúng. Ngày 15/5/2020 giữa bà **N** và ông **B** có thực hiện việc mua bán nhà bằng giấy biên nhận mua bán nhà được lập dưới sự thống nhất của hai bên, ông **B** và bà **P** đã đọc và kiểm tra các thông tin trước khi ký và nhận tiền. Đến ngày 30/5/2020 do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp các con của ông **B** không về để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận được nên các bên đã thống nhất với nhau lùi thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đến hết ngày 30/6/2020. Ngày 14/6/2020 ông **B** và bà **P** có vào nhà anh lấy thêm tiền với lý do gia đình có việc gấp bà **N** có đưa cho ông **B** và bà **P** số tiền 108.000.000 đồng. Ngày 19/6/2020 ông **B** và bà **P** tiếp tục vào nhà anh lấy thêm số tiền 35.000.000 đồng, cùng ngày bà **N** cùng bà **P** và ông **B** có đến **Văn phòng C2** để làm hợp đồng đặt cọc số tiền 2.650.000.000 đồng. Sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong bà **N** trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **B** (Khi trả không có giấy tờ gì).

Nay ông **B** yêu cầu bà **N** trả số tiền 350.000.000 đồng, bà **N** không đồng ý vì bà **N** đã trả số tiền này cho ông **B** vào ngày 20/6/2020 thì gia đình ông **B** mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **N** để bà **N** đi làm thủ tục

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà **N** thanh toán số tiền 350.000.000 đồng cho ông **B** có mặt anh, bà **N** và ông **B**, bà **P**.

Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **B** có vào nhà anh đặt vấn đề với bà **N** thuê lại ngôi nhà để lấy chỗ ở, trong thời gian chờ xây nhà mới ở trên quê (Hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có hợp đồng thuê nhà). Số tiền thỏa thuận giữa hai bên là 10.000.000 đồng/tháng đến đầu tháng 3/2021 gia đình ông **B** và bà **P** đã chuyển toàn bộ đồ dùng trong nhà đến chỗ ở mới chỉ còn lại đồ thô to không có giá trị và không chuyển đi được do đã cũ nát (Gồm 02 tủ 2 cánh bằng gỗ ép đã hỏng hoàn toàn, 01 bàn thờ bằng gỗ đã hỏng hoàn toàn) khi ông **B** chuyển nhà đi vẫn chưa thanh toán tiền thuê nhà cho bà **N** và chưa đưa chìa khóa nhà. Ngày 10/3/2021 khi bà **N** nhận nhà anh đã nhắn tin báo trước cho ông **B** và có báo với chính quyền địa phương.

\* *Tại bản tự khai ngày 29/12/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị C1** - đại diện **Văn phòng C2** trình bày:*

Ngày 19/6/2020 bà **Lê Thị N** (bên A) ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông **Nguyễn Đăng B** và vợ là bà **Bùi Thị P** (Bên B) tại **Văn phòng C2**. Đến ngày 31/7/2020, bà **C1** đi cùng anh **Nguyễn Thành Đ**, bà **Lê Thị N** và bà **Bùi Thị P** xuống nhà riêng của con trai của ông **B** bà **P** là anh **Nguyễn Anh T2** để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 155, tờ bản đồ số 8, diện tích 138,6m<sup>2</sup> tại **khu H (phố Đ cũ)**, phường **T, V, Phú Thọ**. Khi ký kết hợp đồng, có mặt Bên A là ông **Nguyễn Đăng B**, bà **Bùi Thị P**, hai con trai là anh **Nguyễn Anh T2** và anh **Nguyễn Anh T1**, bên B là bà **Lê Thị N**.

Đến ngày 29/6/2021, bà **Lê Thị N** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 155, tờ bản đồ số 8, diện tích 138,6m<sup>2</sup> tại **khu H (phố Đ cũ)**, phường **T, V, Phú Thọ** cho vợ chồng anh **Phạm Hồng T** và chị **Lê Thị Ngọc D** tại **Văn phòng C2**.

Quá trình thực hiện việc công chứng Hợp đồng đặt cọc và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất **Văn phòng C2** làm đúng thủ tục, trình tự theo quy định pháp luật, các bên đều thỏa thuận, tự nguyện, nhất trí cùng ký vào Hợp đồng công chứng. Do bận công việc bà **C1** có đơn xin được vắng mặt.

Nay ông **B** khởi kiện đề nghị yêu cầu bà **Lê Thị N** thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 350.000.000 đồng, là người công chứng Hợp đồng bà **C1** chỉ biết tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng thì các bên đều xác nhận đã thanh toán đủ cho nhau và không có vướng mắc gì. Bà **C1** đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện về việc đòi bà **N** số tiền 350.000.000 đồng.

\* *Tại bản tự khai ngày 21/06/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh **Phạm Hồng T** và chị **Lê Thị Ngọc D** thống nhất trình bày:*

Vợ chồng anh có mối quan hệ quen biết với bà **Lê Thị N**, ngày 29/6/2021 vợ chồng anh có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà **Lê Thị N** với nội dung: Bà **Lê Thị N** đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 155, tờ bản đồ số 8; địa chỉ thửa đất ở **Khu H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ** diện tích đất là 138,6m<sup>2</sup>, trên đất có nhà ở đã cũ, hư hỏng nhiều. Bà **N** đồng

ý chuyển nhượng cho tôi với giá 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng chẵn), lý do vì mối quan hệ giữa bà N và gia đình tôi rất thân với nhau. Sau khi làm hợp đồng có công chứng của Văn phòng C2. Vợ chồng anh đã trao đủ tiền cho bà N, sau đó vợ chồng anh có ủy quyền cho bà N là người chuyển nhượng làm thủ tục giấy tờ sang tên thửa đất cho vợ chồng anh, do vợ chồng anh chưa am hiểu việc làm thủ tục và do công việc bận không có thời gian. Đến ngày 20/7/2021 bà N thông báo thủ tục chuyển nhượng đã xong và vợ chồng anh đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V cấp ngày 15/7/2021. Khi vợ chồng anh mua thửa đất của bà N, vợ chồng anh đã tìm hiểu và không biết việc bà N và ông B có vay nợ với nhau như thế nào.

Nay ông Nguyễn Đăng B khởi kiện bà Lê Thị N, do vậy đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho vợ chồng anh, vì vợ chồng anh mua bán ngay tình và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình đã sử dụng đất ổn định từ năm 2021 đến nay.

\* Tại bản tự khai ngày 28/3/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của UBND thành phố V là ông Trần Ngọc L – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hộ ông Nguyễn Đăng B được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 707093 ngày 02/6/2003 tại thửa đất số 155, tờ bản đồ số 8, diện tích 138,6m<sup>2</sup> đất ở tại khu vực phố Đ, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 19/6/2020 ông Nguyễn Đăng B, vợ là Bùi Thị P lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N tại Văn phòng công chứng Phú Thọ, số công chứng 1922/HĐK- Quyền số 03.2020.TP/CC-SCC/HĐCN. Thời gian đặt cọc là từ ngày 19/6/2020 đến ngày 30/7/2020.

Ngày 31/7/2020 hộ ông Nguyễn Đăng B và vợ là Bùi Thị P và 02 con Nguyễn Anh T2, Nguyễn Anh T1 lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị N toàn bộ thửa đất nêu trên tại Văn phòng C2, số công chứng 2471/HĐCN- Quyền số 03.2020/TP-CC-SCC/HĐCN. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N đã đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước và được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 034508 ngày 23/12/2020.

Ngày 29/6/2021 bà Lê Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Hồng T và bà Lê Thị Ngọc D tại Văn phòng C2, số công chứng 3260/HĐCN, quyền số 04.2021/TP/CC-SCC/HĐCN. Sau khi nhận chuyển nhượng, các bên đã đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước và được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 982003 ngày 15/7/2021.

Việc UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và ông T, bà D đối với thửa đất nêu trên là hoàn toàn đúng với quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Việc đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng của ông B là không có cơ sở xem xét giải quyết. Do công việc bận nên đại diện UBND thành phố V đề nghị giải quyết vắng mặt.

\* Tại bản tự khai ngày 19/08/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Bùi Thị P** (vợ ông **Nguyễn Đăng B**) thống nhất như lời trình bày của ông **B** ngày 3/8/2021 và không có ý kiến thay đổi gì.

Do bận công việc nên bà **P** không tham gia vào các buổi làm việc do Tòa án báo gọi, quan điểm của bà cũng như quan điểm của ông **B**. Bà đề nghị Tòa án cho phép bà được vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án.

\* Tại bản tự khai ngày 16/12/2021 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh **Nguyễn Anh T2** và anh **Nguyễn Anh T1** thống nhất trình bày:

Ngày 31/7/2020, anh **Nguyễn Thành Đ** có đưa mẹ anh **T2** và anh **T1** là bà **Bùi Thị P** cùng công chứng viên là bà **Nguyễn Thị C1** của Văn phòng **C2** xuống nhà anh **T2** tại thành phố Hà Nội để anh **T2** và anh **T1** ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bố mẹ anh **T2** và anh **T1** cho mẹ anh **Đ** là bà **Lê Thị N** với số tiền là 3.000.000.000đ ( Ba tỷ đồng). Việc giao nhận tiền giữa bố, mẹ anh **T2** và anh **T1** và bà **N** trước, trong và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào anh **T2** và anh **T1** không biết.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Đăng B**.

Buộc bà **Lê Thị N** phải trả cho ông **Nguyễn Đăng B** số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi ( tính từ ngày 01/8/2020 đến ngày xét xử 16/4/2024) là 129.791.666 đồng ( Một trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm chín một nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng) tương đương 03 năm 08 tháng 15 ngày.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 25/04/2024, anh **Nguyễn Thành Đ** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **B**. Anh **Đ** xin rút không đề nghị xem xét đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị ông **B** có nghĩa vụ trả cho bà

**N** số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và 70.000.000 đồng là tiền thuê nhà trong 07 tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các bên đương sự đều thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh **Nguyễn Thành Đ**; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

- Về án phí: Bà **Lê Thị N** là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định pháp luật.

(Chi tiết bài phát biểu của Viện kiểm sát lưu trong hồ sơ vụ án)

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của anh **Nguyễn Thành Đ** là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà **Lê Thị N** trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh **Đ** rút yêu cầu kháng cáo về việc đề nghị ông **B** có nghĩa vụ trả cho bà **N** số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và 70.000.000 đồng là tiền thuê nhà trong 07 tháng. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ yêu cầu kháng cáo này, không xem xét theo quy định.

Tại cấp phúc thẩm bà **Bùi Thị P**, anh **Nguyễn Anh T2**, anh **Nguyễn Anh T1** là vợ và con ông **Nguyễn Đăng B** có văn bản đề nghị đồng ý cho ông **B** khởi kiện bà **N** đòi số tiền 350.000.000 đồng, số tiền này thống nhất trả riêng ông **B**, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà **N** trả cho ông **B** là phù hợp.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của anh **Nguyễn Thành Đ** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Về căn cứ mua bán nhà:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2020 tại văn phòng **C2** giữa bà **Lê Thị N** với vợ chồng ông **Nguyễn Đăng B**, bà **Bùi Thị P**

cùng các con ông **B** bà **P** là anh **Nguyễn Anh T2**, anh **Nguyễn Anh T1** được thể hiện nội dung các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 155, tờ bản đồ số 08 với giá 3.000.000.000đ. Về phương thức thanh toán, thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Theo đó xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **N** và gia đình nhà ông **B** là có thật, việc lập thỏa thuận chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định, trong đó bà **N** là người mua, vợ chồng ông **B** là người bán. Trong suốt quá trình giải quyết, các bên đương sự đều thừa nhận và thống nhất không tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 155 với giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ và tính đến ngày 19/6/2020 các bên đã giao nhận cho nhau số tiền 2.650.000.000đ đó.

[2.2] Xét về căn cứ thanh toán: căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy, giữa bà **Lê Thị N** với vợ chồng ông **Nguyễn Đăng B**, bà **Bùi Thị P** trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2020. Các bên đã nhiều lần viết hợp đồng bằng tay thể hiện việc thỏa thuận mua bán nhà đất, đặt cọc tiền cụ thể:

Tại giấy biên nhận mua bán nhà ngày 15/05/2020 được ký kết giữa bà **N** với vợ chồng ông **B** có nội dung thỏa thuận mua bán đất và nhà của thửa đất 155, với số tiền 3 tỷ đồng, bà **N** đã giao cho ông **B** bà **P** số tiền 2.507.000.000đ và bà **N** giữ lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **B**.

Tiếp tục đến ngày 14/6/2020, các bên tiếp tục viết giấy vẫn nội dung thỏa thuận mua bán nhà đất trên với giá 3.000.000.000đ, số tiền bà **N** đặt cọc là 2.615.000.000đ.

Đến ngày 19/6/2020, các bên tiếp tục đến **Văn phòng C2** để làm hợp đồng đặt cọc với nội dung mua bán nhà và đất với giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ, số tiền đặt cọc là 2.650.000.000đ. Đối với số tiền còn lại 350.000.000đ sẽ được bên A (bà **N**) giao đủ cho bên B (ông **B**) sau khi bên A và bên B hoàn thành xong thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên B giao cho bên A bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại phiên tòa, hai bên đương sự đều thừa nhận các giấy viết trước được thay thế bằng giấy viết sau cùng tại **Văn phòng C2**. Theo đó, về mặt pháp lý Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2020 giữa các bên tại **Văn phòng C2** là tài liệu chứng cứ để Hội đồng xét xử đánh giá xem xét vì nó đã thay thế cho hai hợp đồng viết tay trước.

Tại đơn khởi kiện, trong suốt quá trình đề nghị giải quyết phía ông **B** cũng thừa nhận và thống nhất với người đại diện theo ủy quyền của bà **N** về việc tính đến ngày 19/6/2020 các bên đã thống nhất giao nhận cho nhau số tiền 2.650.000.000đ đó. Số tiền mà các bên không thống nhất được là số tiền 350.000.000đ.



Căn cứ nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2020, tính đến ngày 19/6/2020 bà N còn chưa thanh toán cho gia đình ông B số tiền 350.000.000đ. Nay ông B khởi kiện bà N có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông, phía bà N cho rằng đã thanh toán xong. Như vậy, theo quy định, nghĩa vụ chứng minh đã thanh toán thuộc về bà N. Đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng đã trả hết tiền thì gia đình ông B mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để mẹ anh đi làm thủ tục sang tên do gia đình có việc gấp bà N ông B không ghi lại giấy. Tuy nhiên ngoài lời trình bày bà N và đại diện theo ủy quyền không có tài liệu gì chứng minh. Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/7/2020, xác định được hợp đồng được lập sau ngày lập hợp đồng đặt cọc và việc thanh toán tiền mua bán, xác định không thực hiện cùng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Về thời điểm giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: tại Giấy biên nhận mua bán nhà ngày 15/5/2020 thể hiện ông B đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà N. Anh Đ trình bày khi lập Hợp đồng đặt cọc bà N đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông B, nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, ông B cũng không thừa nhận. HĐXX nhận thấy bà N không có tài liệu chứng cứ gì về việc đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông B. Do đó xác định không có căn cứ bà N đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông B. Từ những phân tích trên cho thấy việc phía bị đơn cho rằng đã trả tiền cho gia đình ông B bằng tiền mặt và không ghi giấy tờ là không có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu bà N phải trả lãi cho ông B đối với số tiền chậm trả: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại căn cứ mà cấp sơ thẩm đã chấp nhận theo yêu cầu của ông B. Căn cứ điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng có quy định “*Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chậm trả tiền thì áp dụng quy định của Điều 357 Bộ luật dân sự*”. Theo đó xác định, các bên có thỏa thuận lãi nhưng không rõ mức lãi suất là bao nhiêu. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự, theo điều luật này thì lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được áp dụng theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự quy định, trong trường hợp các bên không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 điều 468 là 20%/1 năm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tính 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật. Thời điểm bắt đầu tính tiền lãi ngày 01/8/2020 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 16/4/2024, tổng số tiền lãi là 129.791.666 đồng tương đương 03 năm 08 tháng 15 ngày là có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là có căn cứ. Tại Tòa án cấp Phúc thẩm, ngoài lời trình bày, phía bị đơn không có tài liệu chứng cứ gì khác để chứng minh nên toàn bộ kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

[3] Trong quá trình giải quyết, ông B cho rằng giao dịch giữa ông và bà N là vay tiền, do ông B có nhu cầu vay tiền nên ngày 15/5/2020 ông B vay của bà N số tiền 2.400.000.000 đồng. Khi vay, bà N đã viết sẵn giấy biên nhận mua bán nhà và đưa cho vợ chồng ông B ký, sau nhiều lần viết lại giấy như trên. Đến ngày 19/6/2020, tại Văn phòng C2 ghi thành số tiền đặt cọc là 2.650.000.000đ, số tiền này gồm 2.400.000.000 đồng tiền gốc mà ông vay và tiền lãi bà N tính là 165.000.000 đồng. Trong toàn bộ quá trình giải quyết, ngoài lời trình bày ông B không có căn cứ chứng minh là giao dịch giữa ông và bà N thực chất là vay tiền. Tại Tòa án và tại phiên tòa ông B cũng khẳng định ông vay tiền của bà N nhưng không trả được nên gia đình ông đồng ý giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020. Mặt khác các bên đương sự đều thống nhất không ai tranh chấp và đề nghị xem xét đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nên Tòa án chỉ xem xét đánh giá đối với số tiền 350.000.000đ các bên đang tranh chấp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[6] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà N không được chấp nhận, bà N là người cao tuổi xin miễn án phí nên bà N được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Nguyễn Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N.

Đình chỉ một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thành Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N đối với yêu cầu ông Nguyễn Đăng B có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị N số tiền 60.000.000 đồng là tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và 70.000.000 đồng là tiền thuê nhà trong 07 tháng.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng B.

Buộc bà Lê Thị N phải trả cho ông Nguyễn Đăng B số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi (tính từ ngày 01/8/2020 đến

ngày xét xử 16/4/2024) là 129.791.666 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm chín một nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng) tương đương 03 năm 08 tháng 15 ngày.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành án thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà **Lê Thị N.**

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lê Thị N** được miễn theo quy định.

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

*Trường hợp Bản án này 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 thoả 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS thành phố Việt Trì;
- TAND thành phố Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Thùy Hương**