

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 113/2024/DSPT
Ngày: 13-11-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất".

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thường.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Bà Cao Thị Thanh Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 13 tháng 11 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2024/TLPT-DS ngày 15-10-2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2024/QĐ-PT ngày 29-10-2024, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn 2, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Bị đơn: Bà Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn 2, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

-Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Thôn 2, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thách, bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M trình bày: Ngày 14/9/2010 âm lịch, tức là ngày 21/10/2010 dương lịch, giữa ông Thách, bà M và ông N, bà H có thỏa thuận về việc ông Thách và bà M chuyển nhượng cho ông N và bà H một mảnh vườn cà phê cùng tài sản gắn liền với đất là 832 cây cà phê với giá 316.000.000 đồng. Giữa hai bên có viết giấy chuyển nhượng ghi ngày 14/9/2010

(âm lịch), giấy này do bà M viết, có chữ ký của bà M và bà H, trong đó thể hiện đã trả số tiền 166.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/12/2010 âm lịch (là ngày 13/01/2011 dương lịch) trả số tiền 150.000.000 đồng còn lại và phải trả tiền lãi của số tiền 110.000.000 đồng với mức lãi suất 30%/tháng không tính tiền lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng cho đến khi thực hiện xong thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Chứng cứ là 02 văn bản đã cung cấp cho Tòa án vào ngày 12/12/2023.

Cũng trong ngày 14/9/2010 âm lịch, ông Thách và bà M thống nhất cho ông N và bà H một H tưới cà phê và một chuồng heo nên giữa hai bên có viết thêm "Đơn xang nhượng vườn cà phê" ghi ngày 21/10/2010 đúng như chứng cứ mà bị đơn đã giao nộp cho Tòa án. Nội dung của văn bản là các bên thỏa thuận số tiền còn lại là 150.000.000 đồng cho ông N và bà H vay lại với lãi suất 30%/tháng, hẹn đến ngày 10/12/2010 (âm lịch) trả, do ông Thách viết và có đủ chữ ký của bà H, ông N, ông Thách và bà M, có chữ ký người làm chứng là ông Nguyễn Kim Long.

Sau đó, cũng trong ngày 14/9/2010 âm lịch, ông Thách, bà M và bà H có viết tiếp một "giấy sang nhượng vườn cà phê", có nội dung chuyển nhượng đất cho ông N, bà H và còn nợ số tiền 150.000.000 đồng, tính lãi đối với số tiền 110.000.000 đồng với mức lãi suất 30%/tháng, có chữ ký của ông Thách, bà M và bà H.

Ông Thách, bà M đã giao đất và tài sản gắn liền với đất cho ông N, bà H sử dụng canh tác và thực hiện xong thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông N, bà H vào ngày 02/3/2011. Bà H là người ký giấy cam kết trả tiền vào ngày 10/12/2010 âm lịch nhưng không thực hiện nên ông Thách, bà M chỉ yêu cầu bà H phải trả tiền nợ mà không yêu cầu ông N. Những vấn đề nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Yêu cầu bà H trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 150.000.000 đồng.

Yêu cầu bà H phải trả tiền lãi của số tiền 110.000.000 đồng, với mức lãi suất 30%/tháng, tính từ khi chuyển nhượng cho đến thời điểm xét xử.

Yêu cầu bà H phải trả số tiền lãi của số tiền 40.000.000 đồng, với mức lãi suất 30%/tháng, từ ngày 01/01/2011 cho đến ngày xét xử.

Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày: Bà cùng ông N nhận chuyển nhượng thửa đất cùng với tài sản gắn liền với đất đúng như nguyên đơn đã trình bày. Ông N và bà H đã trả trước 166.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng các bên thỏa thuận ngày 10/12/2010 âm lịch (là ngày 13/01/2011 dương lịch) sẽ trả số tiền 110.000.000 đồng và chịu tiền lãi của số tiền 110.000.000 đồng từ ngày 20/10/2010 đến ngày 13/01/2011 với mức lãi suất 30%/tháng, còn số tiền 40.000.000 đồng không tính lãi và khi nào hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì trả hết, nếu không trả thì trả lãi với mức 30%/tháng.

Sau đó một thời gian, bà H không nhớ rõ ngày tháng, vì giấy viết tay ghi ngày 14/9/2010 âm lịch chưa thể hiện đầy đủ nội dung nên giữa bà H, ông N và ông

Thách, bà M có viết "đơn xang nhượng vườn cà phê" ghi ngày 21/10/2010. nội dung ông Thách, bà M chuyển nhượng cho ông N và bà H một mảnh vườn cà phê, ông Thách, bà M đã nhận 166.000.000 đồng, số tiền còn lại là 150.000.000 đồng ông N và bà H hẹn đến ngày 10/12/2010 âm lịch trả, lãi suất là 30%/tháng, do ông Thách là người viết nội dung, có đủ chữ ký của bà H, ông N, ông Thách và bà M và người làm chứng là của ông Nguyễn Kim Long.

Đối với số tiền còn nợ 150.000.000 đồng và tiền lãi thì bà H và ông N đã trả xong. Cụ thể như sau:

Ngày 09/01/2011, bà H và ông N trả cho bà M và ông Thách số tiền và 110.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này tính đến ngày 09/01/2011, giữa hai bên có viết "Giấy biên nhận tiền bán vườn" ghi ngày 09/01/2011 và thỏa thuận số tiền 40.000.000 đồng còn lại sẽ trả tại thời điểm hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà H và ông N, trường hợp bà H và ông N không trả thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất 30%/tháng. Giấy biên nhận tiền bán vườn do ông Thách viết, có chữ ký của ông N, ông Thách, bà M.

Vì "giấy biên nhận tiền bán vườn" ghi ngày 09/01/2011 chưa thể hiện về tiền lãi nên bà H đã yêu cầu bà M viết tiếp một giấy biên nhận tiền ghi ngày "09/11.20010" thể hiện đã nhận đủ số tiền 110.000.000 đồng và tiền lãi. Toàn bộ chữ viết và chữ ký trong biên nhận tiền ghi ngày 09/11/2010 do bà M viết và ký. Vì tin tưởng nên các bên không ghi số tiền lãi đã trả và thời gian đã lâu nên bà không nhớ cụ thể tiền lãi là bao nhiêu. Đến ngày 05/3/2011, ông Thách đưa cho bà H và ông N bản gốc của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H và ông N, thì bà và ông N trả cho ông Thách và bà M số tiền 40.000.000 đồng còn lại. Ông Thách có viết "Giấy biên nhận tiền" ghi ngày 05/3 (dương lịch) và ký, ghi họ tên. Toàn bộ số tiền đã trả của cả ba lần nêu trên là tiền của bà H và ông N cùng góp để trả, trong đó mỗi người một nửa. Bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 373, Điều 500 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 30-8-2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới; không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 27-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Ông Nguyễn Văn Thvà bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị H mảnh vườn cà phê với diện tích 7.727m² cùng 832 cây cà phê trên đất. Hai bên lập “giấy xang nhượng vườn cà phê” với giá trị chuyển nhượng là 316 triệu đồng, ông N và bà H đưa trước 166 triệu đồng, còn nợ lại 150 triệu đồng và thỏa thuận cho vay lại số tiền này với lãi suất 30%/tháng. Nội dung trên đã được đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

2.2 Đối với số tiền 150 triệu đồng: Ngày 9-1-2011 các bên xác lập “giấy nhận tiền bán vườn” thể hiện ông Thách và bà M nhận số tiền 110 triệu đồng từ việc chuyển nhượng đất, số tiền 40 triệu đồng còn lại thỏa thuận để làm thủ tục sang tên, khi làm xong bên mua sẽ thanh toán lại.

2.3 Ngày 5-3dl tại “giấy nhận tiền” thể hiện ông Thách tiếp tục nhận số tiền 40 triệu đồng cầm lại bia đỏ.

2.4 Tại Kết luận giám định số 31/KL-KTHS ngày 06-5-2024 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Gia Lai kết luận: “Chữ ký, chữ viết ông Nguyễn Văn Thách, bà Nguyễn Thị M tại “giấy nhận tiền bán vườn” ngày 9-1-2011 và “giấy nhận tiền” ngày 5-3dl” đều do cùng một người ký và viết ra”.

Lời khai của bà H và ông N phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại H sơ vụ án, kết quả giám định và thời điểm các bên thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động ngày 3-3-2011 thì sau đó đến ngày 5-3dl ông N, bà H đã giao đủ số tiền 40 triệu đồng còn lại nên đủ căn cứ khẳng định ông N, bà H đã trả xong toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ c Hng ông Thách, bà M.

Ông Thách, bà M không thừa nhận chữ ký và chữ viết trên các tài liệu giám định là của ông, bà nhưng ông Thách, bà M không yêu cầu giám định lại; tại giai đoạn phúc thẩm ông Thách, bà M cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh bà H và ông N chưa trả số tiền 150 triệu đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thách, bà M là có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Thách, bà M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thv và bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Thv và bà Nguyễn Thị M. Trả lại cho ông Thách và bà M 15.296.000 đồng nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0009062 ngày 01-11-2023 của Chi cục Thi hành án huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Thv và bà Nguyễn Thị M. Trả lại cho ông Thách và bà M 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số 0009704 ngày 04-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Thv và bà Nguyễn Thị M phải chịu 5.800.000 đồng chi phí giám định. Ông, bà đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b, 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND huyện I;
- Chi cục THADS huyện I;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Lưu H sơ, Toà DS, VT.

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

Trần Văn Thương