

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 314/2024/DS-PT

Ngày 22/11/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn

Các thẩm phán: Ông Trương Công Bình và bà Nguyễn Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh - Kiểm sát viên

Mở phiên tòa ngày 22/11/2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 253/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2024/QĐXXPT-DS ngày 28/10/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 281/2024/QĐ-PT ngày 12/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Lê Thị T và ông Phạm Quang N (ông N ủy quyền cho bà T tham gia tố tụng; theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023) - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Hồng C và bà Bùi Thị Hồng T1 – Đều vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/12/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Lê Thị L trình bày: Ngày 24/12/2018, bà cùng với chồng là ông Bùi Hồng C, ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 104,5m² tại tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 350.000.000đ; Các bên thỏa thuận: Vợ chồng bà phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, với diện tích 50m² đất ở, thuộc thửa đất số 25 và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà T đối với thửa đất số 25; Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng bà đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T, đối với thửa đất số 25 vào năm 2019; ông N, bà T đã thanh toán cho vợ chồng bà, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 304.000.000đ, còn nợ vợ chồng bà 46.000.000đ; Mặc dù vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà T thanh toán khoản

tiền nợ nêu trên nhưng ông N, bà T không trả. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N, bà T phải trả cho bà 46.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán, với lãi suất 1,6%/tháng, tính từ ngày 24/12/2018.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lê Thị T và ông Phạm Quang N trình bày: Ngày 24/12/2018, vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng với vợ chồng ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Về trị giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 50m² đối với thửa đất số 25, hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà đối với thửa đất số 25, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng ông bà đã thanh toán cho vợ chồng bà L đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cụ thể: Lần đầu, ngày 03/01/2019, ông và bà thanh toán 269.000.000đ; Lần thứ 02, ngày 28/3/2019, ông và bà thanh toán tiếp 35.000.000đ; Lần thứ 3: Ngày 11/11/2019, vợ chồng ông bà thanh toán 24.300.000đ, để vợ chồng bà L nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và lệ phí trước bạ; Tổng cộng 03 lần là 328.300.000đ và có giấy nhận tiền đầy đủ; Lần thứ 04: Ngày 25/11/2019, bà L giao cho vợ chồng ông, bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E H, ông và bà thanh toán cho bà L số tiền còn lại 21.700.000đ nhưng không yêu cầu bà L viết giấy nhận tiền. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Hồng C và chị Bùi Thị Hồng T: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của TAND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 280, Điều 237, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 BLDS.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

1. Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán cho ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L 21.700.000đ tiền gốc và 9.960.000đ tiền lãi; Tổng cộng 31.660.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Buộc bà Lê Thị T và ông Phạm Quang N phải thanh toán số tiền 24.300.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về tiền lãi trong giai đoạn thi hành án án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 19/7/2024, bị đơn là bà Lê Thị T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án với lý do: Vợ chồng bà, đã thanh toán cho ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án, đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục giải quyết vụ án.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ngày 24/12/2018, ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, tại tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk; Trị giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên 350.000.000đ; Trong thời gian từ ngày 03/01/2019 đến ngày 11/11/2019, ông N và bà T đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho ông C, bà L 03 lần, với tổng số tiền 328.300.000đ; Số tiền còn lại 21.700.000đ, bà T cho rằng đã thanh toán cho bà L vào ngày 25/11/2019 nhưng bà L không thừa nhận; Bà T không cung cấp được chứng cứ, để chứng minh đã thanh toán cho bà L số tiền 21.700.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông N và bà T, phải thanh toán cho ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L 21.700.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán, là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn, còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì ngày 24/12/2018, ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, tại tổ dân phố 02, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk; Trị giá chuyển nhượng thửa đất số 25, được các bên ghi trong hợp đồng là 10.000.000đ nhưng căn cứ vào giấy giao nhận tiền ngày 03/01/2019, giữa bà L và bà T; Các bên đương sự thừa nhận trị giá chuyển nhượng thửa đất số 25, là 350.000.000đ; Các bên thỏa thuận, ông C và bà L, phải hoàn tất thủ tục để ông N và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, ông C và bà L đã chuyển giao thửa đất số 25 cho vợ chồng ông N, bà T quản lý, sử dụng và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T, đối với thửa đất số 25 vào ngày 22/11/2019; Trong thời gian từ ngày 03/01/2019 đến ngày 11/11/2019, ông N và bà T đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho ông C, bà L 03 lần, với tổng số tiền 328.300.000đ; Số tiền còn lại 21.700.000đ, bà T cho rằng đã thanh toán cho bà L vào ngày 25/11/2019 nhưng bà L không thừa nhận; Bà T không cung cấp được chứng cứ, để chứng minh đã thanh toán cho bà L số tiền 21.700.000đ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông N và bà T phải thanh toán cho ông C, bà L 21.700.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và tiền lãi chậm trả tiền, tính từ ngày 25/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, là có căn cứ, đúng

với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của TAND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 24/12/2018, giữa ông Bùi Hồng C, bà Lê Thị L và ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23, tại tổ dân phố 2, thị trấn E, huyện E H, tỉnh Đắk Lắk; Giấy giao nhận tiền ngày 03/01/2019, giữa bà Lê Thị L và bà Lê Thị T; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

1. Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán cho ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L 21.700.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và 9.960.000đ tiền lãi chậm trả tiền; Tổng cộng 31.660.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán 24.300.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ.

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

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: AA/2023/0002226 ngày 26/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Ea H'leo;
- TAND huyện Ea H'leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Huòn

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ, ngày 22 tháng 11 năm 2024, tại phòng nghị án, trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huòn

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung và ông Trương Công Bình.

Tiến hành nghị án, vụ án dân sự thụ lý số:253/2024/TLPT-DS ngày 07/10/2024, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lê Thị L

Bị đơn: Bà Lê Thị T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Hồng C, bà Bùi Thị Hồng T

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử thảo L, biểu quyết, quyết định các vấn đề của vụ án như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Về điều luật áp dụng: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được ký kết ngày 24/12/2018, giữa ông Bùi Hồng C, bà Lê Thị L và ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 23, tại tổ dân phố 2, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk; Giấy giao nhận tiền ngày 03/01/2019, giữa bà Lê Thị

L và bà Lê Thị T; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số:326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

1. Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán cho ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L 21.700.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và 9.960.000đ tiền lãi chậm trả tiền; Tổng cộng 31.660.000đ.

Kết quả biểu quyết: 3/3

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán 24.300.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: 0002226 ngày 26/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea HLeo.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 15 phút, ngày 22 tháng 11 năm 2024.

Biên bản nghị án, đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử nghe, công nhận đúng và ký tên dưới đây.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

ĐỀ XUẤT XÉT XỬ VỤ ÁN DÂN SỰ

Về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L

Bị đơn: Bà Lê Thị T, ông Phạm Quang N

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Hồng C, bà Bùi Thị Hồng T.

Nội dung Vụ án: Trong đơn khởi kiện ngày 04/12/2023 và quá trình tham gia giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Lê Thị L trình bày: Ngày 24/12/2018, bà cùng với chồng là ông Lê Hồng C, ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, diện tích 104,5m² tại tổ dân phố 02, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk; trị giá chuyển nhượng 350.000.000đ; Các bên thỏa thuận: Vợ chồng bà phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, với diện tích 50m² đất ở thuộc thửa đất số 25 và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà T đối với thửa đất số 25; Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng bà đã hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T, đối với thửa đất số 25 vào năm 2019; ông N, bà T đã thanh toán cho vợ chồng bà, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 304.000.000đ, còn nợ vợ chồng bà 46.000.000đ; Mặc dù vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà T thanh toán khoản tiền nợ nêu trên nhưng ông N, bà T không trả. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N, bà T phải trả cho bà 46.000.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán, với lãi suất 1,6%/tháng, tính từ ngày 24/12/2018.

Quá trình tham gia giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lê Thị T và ông Phạm Quang N trình bày: Ngày 24/12/2018, vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng với vợ chồng ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Về trị giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về thỏa thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 50m² đối với thửa đất số 25, hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà đối với thửa đất số 25, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, vợ chồng ông bà đã thanh toán cho vợ chồng bà L đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cụ thể: Lần đầu, ngày 03/01/2019, ông và bà thanh toán 269.000.000đ; Lần thứ 02, ngày 28/3/2019, ông và bà thanh toán tiếp 35.000.000đ; Lần thứ 3: Ngày 11/11/2019, vợ chồng ông bà thanh toán 24.300.000đ, để vợ chồng bà L nộp tiền

chuyển mục đích sử dụng đất và lệ phí trước bạ; Tổng cộng 03 lần là 328.300.000đ và có giấy nhận tiền đầy đủ; Lần thứ 04: Ngày 25/11/2019, bà L giao cho vợ chồng ông, bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25 và ông, bà thanh toán cho bà L số tiền còn lại 21.700.000đ. Vì vậy, ông và bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Hồng C và chị Bùi Thị Hồng T: Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của TAND huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk đã áp dụng: Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 280, Điều 237, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 503 BLDS.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

1. Buộc ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T, phải thanh toán cho ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L 21.700.000đ tiền gốc và 9.960.000đ tiền lãi; Tổng cộng 31.660.000đ

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về việc: Buộc bà Lê Thị T và ông Phạm Quang N phải thanh toán số tiền 24.300.000đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về tiền lãi trong giai đoạn thi hành án án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 19/7/2024, bị đơn là bà Lê Thị T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án với lý do: Vợ chồng bà, đã thanh toán cho ông Phạm Quang N và bà Lê Thị T đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất .

XÉT THẤY:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì ngày 24/12/2018, ông Bùi Hồng C và bà Lê Thị L, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Quang N, bà Lê Thị T quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 53, tại tổ dân phố 02, thị trấn Ea Drăng, huyện Ea H'Leo, tỉnh Đắk Lắk; Trị giá chuyển nhượng thửa đất số 25, được các bên ghi trong hợp đồng là 10.000.000đ nhưng căn cứ vào giấy giao nhận tiền ngày 03/01/2019, giữa bà L và bà T; Các bên đương sự thừa nhận trị giá chuyển nhượng thửa đất số 25, là 350.000.000đ; Các bên thỏa thuận, ông C và bà L, phải hoàn tất thủ tục để ông N và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, ông C và bà L đã chuyển giao thửa đất số 25 cho vợ chồng ông N, bà T quản lý, sử dụng và hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà T, đối với thửa đất số 25 vào ngày 22/11/2019; Trong thời gian từ ngày 03/01/2019 đến ngày 11/11/2019, ông N và bà T đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho ông C, bà L 03 lần, với tổng số tiền 328.300.000đ; Số tiền còn lại 21.700.000đ, bà T cho rằng đã thanh toán cho bà L vào ngày 25/11/2019 nhưng bà L không thừa nhận; Bà T không cung cấp được chứng cứ, để chứng minh đã thanh toán cho bà L số tiền 21.700.000đ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông N và bà T phải thanh toán cho ông C, bà L 21.700.000đ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ và tiền lãi chậm trả tiền, tính từ ngày 25/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, là có căn cứ, đúng

với quy định của pháp luật. Vì vậy, Tôi xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đề xuất

Nguyễn Huòn

