

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 349/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 12 - 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: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân và bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 280/2024/TLPT-DS ngày 25/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 326/2024/QĐXX-PT ngày 08/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị C, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số A L, Phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972, ông Phan Trí D, sinh năm 1970. Địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (ông D ủy quyền cho bà M tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2023) – Điều vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hà Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn bà Hà Thị C và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Ngày 15 tháng 5 năm 2019, bà Hà Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của mình tại địa chỉ B Y, P. E, thành phố B cho bà Nguyễn Thị M và ông Phan Trí D. Diện tích chuyển nhượng trên Hợp đồng ghi “khoảng

1.200 m²”, giá chuyển nhượng là 15.500.000.000 đồng, thanh toán theo nhiều đợt.

Ngày 12/6/2019, bà M viết giấy xác nhận số tiền đã trả các đợt và chốt số tiền mua đất còn nợ bà C tại thời điểm xác nhận ngày 12/6/2019 là: 5.400.000.000 đồng (*Năm tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Hai bên đã ký, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ B Y, phường E, thành phố B từ bà C sang cho ông D, bà M. Ông D, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất và thế chấp đất trên để vay ngân hàng. Hai bên đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không tranh chấp gì về nội dung hợp đồng.

Về phần thanh toán, ngày 23/10/2020 các bên đối chiếu toàn bộ số nợ, bao gồm cả tiền nợ mua đất và thống nhất vợ chồng bà M còn nợ bà C 1.625.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

Hai bên lập hợp đồng vay tiền và ký, cam kết trả theo Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020, có công chứng. Ngoài ra hai bên còn viết 01 giấy nợ ngày 23/10/2020 xác nhận số tiền trên là tiền mua đất còn thiếu. Thực chất số tiền theo giấy vay ngày 23/10/2020 là tiền bà M, ông D mua đất còn nợ bà C. Đến nay, vợ chồng bà M vẫn chưa trả nợ cho bà C dù đã xong thủ tục chuyển nhượng và nhận đất sử dụng.

Nguyên đơn chỉ tranh chấp với bà M, ông D về tiền nợ do mua bán đất, không tranh chấp về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, thủ tục chuyển nhượng đất giữa hai bên đã thực hiện xong, các thửa đất đã sang tên bà M nên không yêu cầu giải quyết về các hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn không yêu cầu xem xét thẩm định, định giá các thửa đất đã chuyển nhượng giữa hai bên.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 27/6/2024 của Toá án nhân dân thành phố B thì bà T không có ý kiến gì. Do bà M chưa trả hết tiền mua đất nên bà C chưa bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà M. Hiện nay bà C đang quản lý nhà và đất nói trên.

Về số tiền thuế và số tiền nợ 700.000.000 đồng theo giấy vay ngày 23/5/2019: Tại văn bản xác nhận số tiền còn nợ do bà M viết ngày 12/6/2019, bà M xác nhận số tiền trả từng đợt. Tại dòng thứ 3 thể hiện số tiền 500.000.000 đồng. Thực tế số tiền 500.000.000 đồng này bà M chưa trả cho bà C mà là khấu trừ từ số tiền 700.000.000 bà C vay ông D ngày 23/05/2019 vào tiền mua đất, thể hiện tại phần “D đưa 700 Tr”. Nội dung này là do bà C viết ra có trừ đi 200.000.000 đồng tiền thuế là do bà C phải làm chuyển đổi mục đích thêm theo yêu cầu của bà M nên bà M phải chịu chi phí trên. Sau khi trừ, bà M chốt tiền còn nợ lại bà C là 5.400.000.000 đồng.

Theo giấy tờ vay bà M cung cấp, bà C vay ông D 700.000.000 đồng là vào ngày 23/5/2019. Nhưng từ khi ký giấy vay đến ngày 12/6/2019, bà M xác nhận lại tiền mình nợ mua đất và đến ngày 23/10/2020 khi hai bên chốt số tiền còn

nợ, lập hợp đồng vay tiền thì bà M không hề yêu cầu bà C trả số tiền vay này hoặc cần trừ qua số tiền mua đất còn thiếu. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn buộc ông Phan Trí D và bà Nguyễn Thị M phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ do chưa thanh toán xong tiền mua bán đất là 1.625.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng*) tiền gốc và tiền lãi chậm trả từ ngày 23/11/2020 đến ngày Tòa án xét xử theo lãi suất 10%/năm.

Trường hợp bà M trả đủ tiền nợ thì bà C sẽ bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà M.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D. Bà Nguyễn Thị M đại diện cho ông Phan Trí D trình bày:**

Vào ngày 15/5/2019, vợ chồng bà M nhận chuyển nhượng của bà Hà Thị C 01 lô đất tại B Y, phường E, thành phố B có diện tích 30mx44m với giá 15.500.000.000 đồng. Bà C viết giấy bán cho bà M lô đất khoảng 1.200m² và nói với bà M hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, do đó bà M đã đặt cọc cho bà C số tiền 1.500.000.000 đồng, đến ngày 16 AL đưa thêm 6.200.000.000 đồng để trả Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M.

Sau đó bà M đã thanh toán cho bà C tổng cộng là 14.300.000.000 đồng, còn nợ lại 1.625.000.000 đồng nên bà C yêu cầu bà M ra Văn phòng Công chứng ký giấy vay tiền cho bà C nhưng thực tế là tiền mua đất bà M còn nợ. (Có giấy xác nhận đề ngày 23/10/2020 bà C xác nhận số nợ trong hợp đồng công chứng ký ngày 23/10/2020 là một khoản tiền đất chưa trả).

Bà M có yêu cầu phản tố với các nội dung sau:

1. Theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C phải chịu mọi loại thuế, phí, nhưng bà C còn nợ nhiều người nên bà M đứng ra nộp thuế thay để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền tròn là 282.722.000 đồng (giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền 282.722.850 đồng ngày 07/5/2020). Số tiền này bà C chưa trả lại cho bà M nên bà M yêu cầu bà C khấu trừ vào tiền nợ.

2. Đề nghị khấu trừ 700 triệu đồng bà C còn nợ bà M theo Giấy vay tiền đề ngày 23/5/2019. Đối với bảng kê nhận tiền em M đặt cọc ngày 12/6/2019: Những dòng từ dòng thứ 3 đến dòng 13 từ trên xuống có nội dung “1.500.000.000 đồng” đến “còn lại 5.450.000.000 năm tỷ bốn trăm năm mươi triệu” là do bà C trực tiếp viết về việc nhận tiền của bà M. Còn từ dòng thứ 14 đến cuối trang giấy là chữ ký chữ viết của bà M. Còn nội dung bên cạnh dòng thứ 5 từ trên xuống có nội dung: “Đ đưa 700tr, tiền thuế 200.000.000” là do bà C viết thêm, khi bà M ký xác nhận nợ thì không có dòng chữ này và nó cũng không nằm trong số tiền bà C đã nhận của bà M nên bà M không đồng ý với ý kiến của bà C là đã trừ số tiền vay của vợ chồng bà M vào ngày 23/5/2019.

Khi xác nhận nợ ngày 12/6/2019, bà C chốt số tiền 5.450.000.000 đồng nhưng bà M xin bớt 50.000.000 đồng, nên sau đó bà M chỉ xác nhận còn nợ 5.400.000.000 đồng.

Việc bà C vay 700.000.000 đồng từ ngày 23/5/2019, nhưng đến nay bà M mới yêu cầu cần trừ là vì số tiền 1.625.000.000 đồng là tiền mua bán đất, còn 700.000.000 đồng là tiền bà C vay. Tại thời điểm ký giấy vay ngày 23/10/2020 thì thực tế giữa bà M và bà C chưa chốt các khoản tiền với nhau, lý do bà M ký giấy vay vì giữa bà M và bà C làm ăn với nhau nhiều lần, thân quen nên bà C nhờ bà M ký để xử lý việc vay nợ của bà C mà bà M không liên quan.

Hiện nay bà M còn nợ bà C số tiền 1.625.000.000 đồng - 282.722.850 đồng - 700.000.000 đồng = 642.277.150 đồng. Bà M đề nghị Toà án tuyên huỷ Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020 giữa bà Hà Thị C và vợ chồng bà M. Bà M chấp nhận trả cho bà C 642.277.150 đồng và yêu cầu bà C giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà M.

Bà M chỉ tranh chấp với bà C về số tiền còn nợ khi mua bán đất, không tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà M không có yêu cầu gì về nội dung diện tích đất theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà M và bà C. Hiện nay thủ tục sang tên các thửa đất đã xong.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117, 124, 166, 279, 280, 422, 463, 465, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Điều 166, 168 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020 giữa Bà Hà Thị C và ông Phan Trí D, bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D trả cho bà Hà Thị C số tiền 642.277.150 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bà Hà Thị C bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 982.722.850 đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả từ ngày 23/11/2020 đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất 10%/năm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Hà Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D phải trả cho bà Hà Thị C 1.625.000.000 đồng và 10% tiền lãi chậm trả từ ngày 23/11/2020 đến ngày xét xử phúc thẩm và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu khấu trừ 700.000.000 đồng tiền vay và 282.000.000 đồng tiền thuế trong số tiền nợ 1.625.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nội dung:

Ngày 15/5/2019, bà Hà Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của mình tại địa chỉ B Y, P. E, thành phố B cho bà Nguyễn Thị M và ông Phan Trí D. Diện tích chuyển nhượng trên Hợp đồng ghi “khoảng 1.200 m”, giá chuyển nhượng là 15.500.000.000 đồng, thanh toán theo nhiều đợt. Hai bên đã ký, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ B Y, phường E, thành phố B từ bà C sang cho ông D, bà M. Ông D, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp để vay ngân hàng. Các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành xong, hai bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 23/10/2020, các bên đối chiếu toàn bộ số nợ giữa hai bên và thống nhất vợ chồng bà M còn nợ lại bà C tổng còn 1.625.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng vay tiền và ký, cam kết trả theo Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020,

có công chứng. Ngoài ra hai bên còn viết 01 giấy nợ ngày 23/10/2020 xác nhận số tiền trên là tiền mua đất còn thiếu. Thực chất số tiền theo giấy vay ngày 23/10/2020 là số tiền mua đất còn nợ của bà M, ông D chưa trả cho bà C. Nguyên đơn, bị đơn đều xác định hiện nay các bên chỉ tranh chấp về số tiền còn nợ khi mua bán đất. Không tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Hà Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phan Trí D, bà Nguyễn Thị M phải trả cho bà C số tiền 1.625.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 10%/năm. Không chấp nhận khấu trừ số tiền thuế 282.722.850 đồng và tiền nợ 700 triệu đồng như yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp bị đơn trả đủ tiền thì nguyên đơn sẽ bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bị đơn.

Bị đơn bà M thừa nhận chưa trả hết tiền mua đất cho nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị khấu trừ số tiền bị đơn phải nộp thuế là 282.722.850 (căn cứ vào giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 07/5/2020) và khấu trừ số tiền 700 triệu đồng nguyên đơn đã vay của bị đơn (căn cứ 01 giấy vay tiền ngày 23/5/2019). Bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền sau khi khấu trừ là 642.277.150 đồng và đề nghị nguyên đơn bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Đối với Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020: Hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020 thực chất là hợp đồng giả cách, hai bên không thực hiện việc vay tiền mà chỉ lập hợp đồng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất giữa hai bên nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự cần huỷ hợp đồng vay tiền 23/10/2020 là phù hợp.

2.2. Đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.625.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 10%/ năm và yêu cầu phản tố của phía bị đơn về việc đề nghị khấu trừ số tiền bị đơn phải nộp thuế là 282.722.850, khấu trừ số tiền 700 triệu đồng nguyên đơn đã vay của bị đơn: Nguyên đơn cho rằng đã khấu trừ tiền thuế 200 triệu đồng và đã khấu trừ số tiền 700 triệu đồng theo giấy vay ngày 23/5/2019 giữa bà C và ông D. Trong giấy nhận tiền ngày 12/6/2019 tại nội dung dòng thứ 3 thể hiện số tiền 500.000.000 đồng. Thực tế số tiền 500.000.000 đồng này bà M chưa trả cho bà C mà là khấu trừ từ số tiền 700.000.000 bà C vay ông D ngày 23/05/2019 vào tiền mua đất, thể hiện tại phần “D đưa 700 Tr” tiền thuế 200” trong đó có 200 triệu đồng tiền thuế. Do đó, bị đơn vẫn đang nợ nguyên đơn số tiền 1.625.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 1.625.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía bị đơn không thừa nhận nội dung “D đưa 700 Tr” tiền thuế 200” trong giấy chốt nợ ngày 12/6/2019 vì giấy này do nguyên đơn giữ và ghi lúc nào bị đơn không biết. Đối với số tiền 700.000.000 đồng nguyên đơn mượn bị đơn thì nguyên đơn vẫn chưa trả nên đề nghị được khấu trừ 700.000.000 đồng vào số tiền 1.625.000.000 đồng nguyên đơn còn nợ bị đơn. Mặc khác, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải

khấu trừ cho bị đơn số tiền thuế 282.722.850 đồng mà bị đơn đã nộp thay cho nguyên đơn trong quá trình làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Xét thấy, tại giấy chốt nợ ngày 12/6/2019, nguyên đơn bà Hà Thị C đã liệt kê số lần nhận tiền với số tiền từng khoản (các khoản tiền theo thứ tự là: 1.500.000.000, 750.000.000, 500.000.000, 5.000.000.000, 500.000.000) không thể hiện có khoản tiền nào là khấu trừ tiền thuế 200 triệu đồng và không có khoản tiền nào thể hiện khấu trừ 700 triệu theo giấy vay ngày 23/5/2019. Do đó, không có cơ sở xác định nguyên đơn đã khấu trừ số tiền 700.000.000 đồng cho bị đơn theo lời trình bày của phía nguyên đơn. Quá trình thực hiện thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên vẫn chưa thực hiện xong, bị đơn chưa trả đủ tiền cho nguyên đơn, nguyên đơn chưa bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bị đơn (tại biên bản thẩm định tài sản ngày 27/6/2024 thể hiện bà Hà Thị C đang quản lý tại sản). Tại các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thoả thuận lãi suất nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận khi làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất thì thoả thuận nguyên đơn phải chịu tiền thuế phát sinh từ các giao dịch mua bán đất. Theo đơn đăng ký biến động đất đai ngày 03/6/2019 thì đối với thửa đất số 141A (mới 212), tờ bản đồ 128 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 826885 cấp ngày 20/12/2006 thì bà C phải gia hạn thời hạn sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất, do bà C không có tiền đóng nên bà C đã uỷ quyền cho ông Phan Trí D làm thủ tục cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền, đóng thuế. Căn cứ vào giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số tiền 282.722.850 đồng ngày 07/5/2020 do bà Nguyễn Thị M nộp thể hiện bà M là người đóng tiền thuế liên quan các thửa đất do hai bên thoả thuận mua bán. Vậy nên, phía bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 642.277.150 đồng sau khi khấu trừ số tiền thuế 282.722.850 đồng mà bị đơn đã nộp thay cho nguyên đơn và khấu trừ số tiền 700 triệu đồng nguyên đơn đã vay của bị đơn là phù hợp, có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị C. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hà Thị C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2024/DS-ST ngày 21, 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Điều luật áp dụng:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, 124, 166, 279, 280, 422, 463, 465, 466, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự. Điều 166, 168 Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết 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]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị C. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Tuyên huỷ hợp đồng vay tiền ngày 23/10/2020 giữa Bà Hà Thị C và ông Phan Trí D, bà Nguyễn Thị M.

Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D trả cho bà Hà Thị C số tiền 642.277.150 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bà Hà Thị C bàn giao căn nhà tại B Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 982.722.850 đồng và yêu cầu tính lãi suất chậm trả từ ngày 23/11/2020 đến ngày Tòa án xét xử với mức lãi suất 10%/năm.

[2]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên phải chịu ½ chi phí thẩm định tài sản. Bị đơn bà M, ông D đã tạm ứng chi phí thẩm định 2.000.000 đồng theo phiếu chi số 310 ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nên hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu của bà Hà Thị C

[3]. Về án phí.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hà Thị C phải chịu án phí của phần yêu cầu không được chấp nhận là 41.481.660 đồng. Khấu trừ số tiền 36.528.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002683 ngày 02/6/2023 tại chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Số tiền án phí bà Hà Thị C còn phải chịu là: 4.955.786 đồng.

Bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là: 29.691.086 đồng. Khấu trừ số tiền đã tạm ứng án phí là 20.730.000 đồng theo biên lai số 0009909 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Bà Nguyễn Thị M, ông Phan Trí D còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.961.086 đồng

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Hà Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng bà Hà Thị C đã nộp (do bà Lại Hoàng Như N nộp thay) theo biên lai thu số AA/2023/0013510 ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố BMT;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự; (Đã ký)
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

**Văn Công Dân
Tuyết**

Đinh Thị

Nguyễn Thị My My

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố BMT;
- Chi cục THADS thành phố BMT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị My My

