

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN  
Bản án số: 43/2025/DS-PT  
Ngày 07 - 03 - 2025  
V/v: “Tranh chấp nghĩa  
vụ thanh toán tiền 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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Ông Lê Minh Tuấn

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Bùi Tuyết Hân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Lương Thị Mai Chăm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 11 tháng 02; ngày 28 tháng 02; và ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 264/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024 về: “Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2024/QĐ-XXPT ngày 30 tháng 12 năm 2024, Thông báo hoãn phiên tòa số 10/TB-TDS, ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Ngọc T, sinh năm 1967; Ông Lê Bá Ngọc C, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ X, khu phố Y, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh M, sinh năm 1999. Địa chỉ: Tổ X, thôn X, xã H.L, huyện H.T.B, tỉnh B.T. Địa chỉ liên hệ: Lô Y KDC H.V 2A, đường T.T, khu phố Z, phường P.H, thành phố P.T, tỉnh B.T và ông Thông Minh P, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn P.H, xã H.T, huyện H.T.B, tỉnh B.T (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023).

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ Z, khu phố H, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố K, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu phố K, phường P.T, thành phố P.T, tỉnh B.T.

**4. Người làm chứng:** Ông Bùi Văn L, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn B.N, xã B.T, huyện B.B, tỉnh B.T.

Ông Võ Tấn T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu phố H, phường Đ.T, thành phố P.T, tỉnh B.T.

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Lê Thị Thu H.

(Bà Bùi Thị Ngọc T, Bà Nguyễn Thanh M, Bà Lê Thị Thu H, Ông Nguyễn Đình H, Ông Bùi Văn L, Ông Võ Tấn T có mặt, đương sự còn lại vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Ngọc T và ông Lê Bá Ngọc C là nguyên đơn trình bày:* Ngày 25/9/2018, bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C và bà Lê Thị Thu H ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 80 m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4 có diện tích hơn 40m<sup>2</sup>, thuộc thửa 225, tờ số 44, toạ lạc khu phố 13, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 664858 cấp ngày 09/01/2017 với giá chuyển nhượng 1.600.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Thời điểm đó, vợ chồng bà Thanh ông Chí không biết chữ, mọi việc do ông Bùi Văn L đứng ra tiến hành các thủ tục. Theo đó, bên nguyên đơn đã bàn giao Giấy chứng nhận số CE 664858 để bà H thực hiện các thủ tục đăng ký biến động theo quy định, bà H đã trả cho bà Thanh ông Chí trước số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, số tiền này trả hai đợt, một đợt 400.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng để bà Thanh trả tiền nợ cho ông L, số tiền 300.000.000 đồng khoảng một năm sau bà H mới trả, đồng thời bà H cam kết sau khi vay tiền ngân hàng sẽ thanh toán dứt điểm số tiền chuyển nhượng còn lại 900.000.000 đồng cho bà Thanh ông Chí.

Hiện Giấy chứng nhận số CE 664858 đã được cấp đổi lại thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 529258 ngày 19/11/2018 đứng tên bà Lê Thị Thu H. Do bà H chưa có đủ tiền để thanh toán cho bà Thanh ông Chí nên bà Thanh ông Chí chỉ giao một phần quyền sử dụng đất có căn nhà cấp 4 cho bà H, phần đất còn lại bên bà Thanh chưa bàn giao vẫn đang sử dụng để sinh hoạt.

Vì không am hiểu pháp luật trước đó nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện bà H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết: tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 10746, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/9/2018 giữa chúng tôi và bà H là vô hiệu do bị lừa dối, ép buộc, Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xét xử sơ thẩm bản án số

77/2023/DSST ngày 22/9/2023 tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết buộc vợ chồng bà Lê Thị Thu H ông Nguyễn Đình H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp 1.500.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

*Ông Nguyễn Đình H đại diện uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị Thu H đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Bà Lê Thị Thu H là vợ của ông Nguyễn Đình H. Giữa bà H với bà Thanh ông Chí có giao dịch chuyển nhượng với nhau diện tích thửa đất, đặc điểm, vị trí, giá trị thực tế và giá trị ghi trên hợp đồng chuyển nhượng công chứng đúng như phía bà Thanh ông Chí trình bày. Bà H đặt cọc cho vợ chồng bà Thanh ông Chí 100.000.000 đồng nhưng do tin tưởng không lập hợp đồng đặt cọc, không làm giấy giao nhận tiền; sau đó bà H có trả 700.000.000 cho ông Võ Tấn T (do trước đó bà Thanh nợ tiền ông T) để ông T huỷ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này với bà Thanh trước đây, lấy lại giấy chứng nhận do bà Thanh đã thế vay tiền của ông T. Sau đó không nhớ ngày tháng bà H trả tiếp cho bà Thanh 500.000.000 đồng không lập giấy giao nhận tiền. Đến ngày 25/9/2018 bà H cùng với bà Thanh ông Chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận, hai bên thoả thuận để giảm thuế nên ghi giá trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng bà Thanh yêu cầu bà H cứ giữ tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng còn lại nên sau khi ký hợp đồng bà H không giao tiền mà đến 1 tháng sau bà H mới giao 300.000.000 đồng còn lại cho bà Thanh, việc giao nhận tiền lần này cũng không làm giấy tờ. Khi tiền bạc đã giao đủ bà Thanh không giao nhà đất cho bà H mà yêu cầu bà H cho ở lại 6 tháng con dâu bà Thanh sinh con xong bà H đến nhận nhà. Trong thời gian ở lại bà Thanh tự ý xây tám vách ngăn dựng lên mái che như hiện nay. Sau 6 tháng bà H đến nhận nhà phát hiện bà Thanh xây tám vách dựng mái che chắn như theo bản vẽ 21,7m<sup>2</sup>. Hiện nay vợ chồng ông H bà H đang sử dụng căn nhà, diện tích đất khoảng 58,3m<sup>2</sup>, còn lại 21,7m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 529258 gia đình bà Thanh đang chiếm sử dụng. Bà H ông H không đồng ý việc vợ chồng bà Thanh khởi kiện yêu cầu bà H ông H thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 900.000.000 đồng vì bà H ông H đã giao đủ tiền cho bà Thanh, bà Thanh cho rằng bà H ông H còn nợ bà Thanh 900.000.000 đồng thì phải có giấy nợ số tiền còn lại của bà H ông H, nếu đưa ra được giấy nhận nợ bà H ông H đồng ý trả cho bà Thanh. Ngoài ra bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu vợ chồng bà Thanh ông Chí tháo dỡ tám vách ngăn, phần nhà tạm trên đất để trả lại cho bà H ông H diện tích đất 21,7m<sup>2</sup> còn thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn đã nộp

3.000.000 đồng, chi phí đo đạc 2.516.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:* Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 147, 266, 269, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Về yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C. Buộc bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Đình H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H. Buộc bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C phải tháo dỡ 01 tấm vách ngăn xây bằng gạch, phần nhà tạm có kết cấu mái che tôn, nền láng xi măng xây dựng trên diện tích đất 21,7m<sup>2</sup>, tọa lạc khu phố 13, phường Phú Thủy thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Buộc bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C phải giao trả cho bà Lê Thị Thu H ông Nguyễn Đình H diện tích đất 21,7m<sup>2</sup> (phần diện tích quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 44, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 529258 vào ngày 19/11/2018, đứng tên bà Lê Thị Thu H), tọa lạc tại khu phố 13, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, vị trí các mốc 6-7-8-9-6 theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Công ty TNHH TV KS và đo đạc HTB ban hành ngày 16/9/2024. *Kèm theo bản án là Trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp do Công ty trách nhiệm hữu hạn TV-DV Khảo sát và Đo đạc HTB ban hành ngày 16/9/2024.* Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất thi hành án, và quyền kháng cáo.

Ngày 08/10/2024, bị đơn bà Lê Thị Thu H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết vì Toà án cấp sơ thẩm không đưa người làm chứng tham gia tố tụng lấy lời khai nên không làm sáng tỏ được bản chất vụ việc tranh chấp dẫn tới phán quyết không chính xác.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn bà Lê Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bà H cho rằng đã thanh toán cho vợ chồng bà Thanh ông Chí đủ số tiền chuyển nhượng đất 1.600.000.000 đồng, trong đó lần 1: bà H chuyển 200.000.000 đồng vào tài khoản của ông Tâm (bố ông T) để đặt cọc; lần 2: bà H đưa ông T 700.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng (để ông T ký hủy hợp đồng mua bán đất với bà Thanh); lần 3: có mặt bà Thanh, bà H đưa ông L 400.000.000 đồng; lần 4: bà H đưa trực tiếp bà Thanh 300.000.000 đồng. Mặc dù không có giấy tờ ghi nhận nhưng tất cả việc chuyển tiền cho ông Tâm, đưa tiền cho ông T, ông L đều được bà Thanh đồng ý.

Người làm chứng ông Bùi Văn L trình bày, trước khi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H thì bà Thanh nhờ ông L làm giấy tờ đất cho bà Thanh, ông L báo phí làm giấy tờ 60.000.000 đồng, làm xong tiền thuế 60.000.000 đồng, ông L mượn tiền đóng dùm bà Thanh, vì vậy bà Thanh nợ ông L 120.000.000 đồng. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Thanh nhờ ông L làm hồ sơ vay Quỹ tín dụng Phú Bình 200.000.000 đồng, sau đó để đáo hạn bà Thanh nhờ ông L mượn tiền vay ngắn hạn để đáo hạn Quỹ tín dụng Phú Bình mới tiếp tục cho bà Thanh vay 350.000.000 đồng - 400.000.000 đồng. Sau này bị nợ xấu nên Quỹ tín dụng Phú Bình không cho bà Thanh vay tiếp, bà Thanh mới nhờ ông L vay tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng lấy sổ ra. Ông L đến nói chuyện ông T để cho bà Thanh vay 600.000.000 đồng, số tiền nợ 600.000.000 đồng này được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách (che giấu hợp đồng vay tiền) giữa bà Thanh và ông T. Trong thời gian vay tháng đầu bà Thanh trả lãi đầy đủ, đến tháng thứ hai bà Thanh đề nghị vay ông T thêm 200.000.000 đồng, ông T đồng ý, tổng cộng ông T cho bà Thanh vay 800.000.000 đồng. Thời gian sau bà Thanh không có khả năng trả nợ cho ông T ông T mới nói bà Thanh nếu không trả được nợ thì bán nhà đất cho ông T. Qua đây ông L mới giới thiệu bà H mua nhà đất này của bà Thanh, các bên thỏa thuận thống nhất giá mua bán nhà đất 1.600.000.000 đồng, được sự đồng ý của vợ chồng bà Thanh và ông T, bà H đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông T, công chứng xong toàn bộ giao dịch bằng tiền mặt, ông L chứng kiến hai bên giao dịch 900.000.000 đồng, bà H đưa tiền cho ông T là để trả nợ cho bà Thanh, còn số tiền 700.000.000 đồng ông L không chứng kiến nên không biết. Còn việc bà Thanh trình bày bà Thanh mượn tiền của ông L 400.000.000 đồng là không đúng, nếu bà Thanh trình bày vậy đề nghị xuất trình giấy tờ chứng minh.

Người làm chứng ông Võ Tấn T trình bày, ông L giới thiệu ông T cho bà Thanh để bà Thanh vay 600.000.000 đồng trả nợ lấy sổ đỏ ở Quỹ tín dụng Phú Bình ra, bà Thanh đồng ý thế nhà đất cho ông T để đảm bảo khoản nợ 600.000.000 đồng (nhà đất bà H và bà Thanh đang tranh chấp), ông T và vợ chồng bà Thanh đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tin, khi nào bà Thanh trả hết nợ ông T sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng này. Tháng đầu bà Thanh trả lãi đầy đủ, tháng thứ hai thứ ba không trả được lãi bà Thanh đề nghị cho vay thêm 200.000.000 đồng, vì đang giữ sổ đỏ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông T đồng ý cho bà Thanh vay, tổng cộng bà Thanh nợ ông T 800.000.000 đồng. Sau này giữa bà H và vợ chồng bà Thanh thỏa thuận với nhau mua bán nhà đất này nên các bên thống nhất bà H đứng ra thanh toán tiền nợ gốc, lãi của bà Thanh nợ ông T, bà H đã thanh toán đủ tiền nợ gốc, lãi tổng cộng 900.000.000 đồng cho ông T, cụ thể bà H chuyển khoản cho bố ông T 200.000.000 đồng, và ông T nhận tiền mặt trực tiếp từ bà H 700.000.000 đồng.

Về phía nguyên đơn vợ chồng bà Thanh ông T cho rằng: Tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phủ*

*đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.” Khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: “2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.”*

Bà Thanh ông Chí và bà H cùng trình bày thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 225 với giá thực tế 1.600.000.000 đồng, không phải giá 100.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và thanh toán ngoài phạm vi của Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Do đó bà H phải có nghĩa vụ chứng minh việc giao nhận thanh toán tiền ngoài phạm vi hợp đồng. Bà H trình bày không giao 900.000.000 đồng cho bà Thanh ông Chí mà giao tiền trực tiếp cho ông T nhưng ông T không cung cấp được giấy vay mượn tiền thể hiện bà Thanh ông Chí có nợ 900.000.000 đồng của ông T, bà Thanh ông Chí không vay mượn tiền của ông T nên không thể có việc cản trả nợ cho ông T. Ngoài lời khai bà H, ông L, ông T thì bà H không cung cấp được bất cứ văn bản nào thể hiện đã giao cho bà Thanh ông Chí số tiền 900.000.000 đồng này. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà Thanh ông Chí thì phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Thanh ông Chí nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh việc bà Thanh ông Chí đã nhận tiền, không được bà Thanh ông Chí thừa nhận. Do đó, việc bà H trình bày đã thanh toán cho bà Thanh ông Chí 900.000.000 đồng còn lại là không có cơ sở. Mặt khác, thực tế có việc thanh toán tiền như bà H trình bày thì tại sao lời khai trước, sau của bà H, ông L và ông T về số tiền đã thanh toán lại không có sự thống nhất với nhau. Cụ thể quá trình Tòa án thành phố Phan Thiết giải quyết vụ án về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thụ lý số 207/2022/TLST-DS ngày 22/02/2023 giữa vợ chồng bà Thanh ông Chí và bà H: Tại Biên bản đối chất xác định giá trị tài sản tranh chấp ngày 28/3/2023: Bà H (là bị đơn) đã trình bày như sau: “Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tôi đã chuyển trả tiền cho anh Trí số tiền là 900.000.000 đồng...”; Ông T (là người làm chứng) đã trình bày như sau: “... vào ngày 29/6/2018 tôi có cho vợ chồng bà Thanh vay số tiền là 600.000.000 đồng... Sau đó 1 tháng sau vợ chồng bà Thanh mượn thêm 200.000.000 đồng... Sau đó, tôi tính lãi số tiền gốc vay tôi 800.000.000 đồng là 40.000.000 đồng. Đồng thời lúc đó tôi đưa thêm cho bà Thanh 60.000.000 đồng nên tổng cộng số tiền bà Thanh thiếu tôi là 900.000.000 đồng. Sau khi vợ chồng tôi ra phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà Thanh thì sau đó bà H ký lại Hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà Thanh. Sau đó bà H đã chuyển cho tôi số tiền là 900.000.000 đồng.”; Ông L (là người làm chứng) đã trình bày như sau: “Ban đầu là đưa tiền cho bà Thanh số tiền 700.000.000 đồng để bà Thanh trả cho ông T. Sau đó trước khi ra phòng công chứng bà Thanh có lấy thêm của bà H thêm 600.000.000 đồng...”; Tại Biên bản Hòa giải ngày 18/8/2023, ông L với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà H đã trình bày như sau: “Ngay khi bà H ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng bà Thanh thì bà H đã chuyển trả cho ông T số tiền 900.000.000 đồng, bao gồm tiền gốc 700.000.000 đồng, tiền lãi 140.000.000 đồng, cộng với 60.000.000 đồng, do lúc các bên thanh toán tiền ông T có cho bà Thanh

đưa thêm 60.000.000 đồng (tổng cộng 900.000.000 đồng).”; Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024, ông Nguyễn Đình H đại diện cho bà H trình bày: “trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thanh ông Chí thì bà H có đặt cọc cho vợ chồng bà Thanh ông Chí số tiền 100.000.000 đồng nhưng do tin tưởng nên không lập hợp đồng đặt cọc và không làm giấy giao nhận tiền. Sau đó, bà H trả cho ông Võ Tấn T số tiền 700.000.000 đồng để ông T hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Thanh ông Chí và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Thanh ông Chí đã thế vay tiền của ông T. Sau đó, không nhớ rõ ngày tháng nào bà H có trả tiếp cho bà Thanh ông Chí số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng nhưng không lập giấy giao nhận tiền, 01 tháng sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà H mới giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho bà Thanh, việc giao nhận này cũng không có giấy tờ gì. Ngoài ra, bà H không có chứng cứ gì khác”. Những lời khai này hoàn toàn mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với lời khai mà bà H đã trình bày tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Ông L, ông T, bà H nhiều lần thay đổi lời khai với lý do không nhớ rõ; do đó lời khai của ông L, ông T, bà H không được xem chứng cứ khách quan để chứng minh trong vụ án. Như đã phân tích nêu trên, bà H không có đủ căn cứ chứng minh đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225 cho bà Thanh ông Chí, sự thật khách quan của vụ án bà H chỉ mới thanh toán cho bà Thanh ông Chí 700.000.000 đồng, 900.000.000 đồng còn lại bà H chưa thanh toán cho bà Thanh ông Chí. Vì lý do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H chưa thanh toán đủ tiền nên bà Thanh ông Chí vẫn tiếp tục sinh sống tại thửa đất số 225 nêu trên, chưa bàn giao thửa đất trên thực địa cho bà H. Sau đó bà H không những không thanh toán dứt điểm số tiền trên cho bà Thanh ông Chí mà còn cho người đến cưỡng chế đuổi vợ chồng bà Thanh ông Chí ra khỏi nhà. Thực tế hoàn toàn không có việc bà Thanh ông Chí xin ở nhờ trên đất 6 tháng như bà H trình bày. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà H trả đủ số tiền chuyển nhượng đất 900.000.000 đồng còn lại thì bà Thanh ông Chí sẽ bàn giao đầy đủ diện tích đất cho bà H theo giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Từ những căn cứ phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:* Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng, xét thấy bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã thanh toán nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất còn lại 900.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn trình bày việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn vào các đợt không có sự thống nhất trùng khớp. Từ phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Lê Thị Thu H kháng cáo trong thời hạn luật định nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác tham gia giải quyết vụ án, và cũng không xuất trình giao nộp cung cấp tài liệu chứng cứ để cấp sơ thẩm xem xét. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm và tại phiên tòa, bị đơn có đơn đề nghị triệu người làm chứng ông Bùi Văn L, ông Võ Tấn T tham gia phiên tòa, ngoài ra còn cung cấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà Thanh ông Chí; lệnh thanh toán tiền của ngân hàng giữa bà H, ông Tâm. Việc này đã được cấp phúc thẩm xem xét làm rõ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Giữa bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C và bà Lê Thị Thu H đều thừa nhận ngày 25/9/2018 vợ chồng bà Thanh ông Chí với bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 80 m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà cấp 4, thuộc thửa 225, tờ số 44, toạ lạc tại khu phố 13, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 664858 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 09/01/2017, giá chuyển nhượng thực tế 1.600.000.000 đồng nhưng để giảm thuế hai bên thống nhất ghi giá trong hợp đồng công chứng, chứng thực 100.000.000 đồng, do đó giá chuyển nhượng thửa đất 225 được xác định 1.600.000 đồng.

[2.2] Bà Thanh ông Chí thừa nhận bà H mới thanh toán tiền chuyển nhượng đất 700.000.000 đồng, trong đó thanh toán một đợt 400.000.000 đồng, một đợt 300.000.000 đồng. Còn bà H ông H cho rằng bà H đã thanh toán đủ cho bà Thanh ông Chí với số tiền 1.600.000.000 đồng trong đó cụ thể, lần đầu bà H chuyển vào tài khoản ông Võ Thành Tâm (bố ông T) 200.000.000 đồng để đặt cọc, lần thứ hai bà H đưa ông T 700.000.000 đồng tiền mặt tại Văn phòng công chứng (lúc này bà Thanh ký hợp đồng hủy hợp đồng mua bán với ông T), lần thứ ba bà H đưa bà Thanh 400.000.000 đồng, lần thứ tư bà H đưa trực tiếp cho bà Thanh 300.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm phía bị đơn lại trình bày, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất bà H đặt cọc cho bà Thanh ông Chí 100.000.000 đồng, sau đó bà H thanh toán 700.000.000 cho ông Võ Tấn T để ông T hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà Thanh, đợt sau không nhớ thời gian bà H thanh toán cho bà Thanh 500.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng cách khoảng một tháng bà H thanh toán 300.000.000 đồng còn lại cho bà Thanh, tất cả những đợt giao tiền đều không có lập giấy tờ giao nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan

chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Như vậy đối với số tiền 700.000.000 đồng bà H đã thanh toán được bà Thanh ông Chí thừa nhận nên bà H không phải chứng minh.

Riêng số tiền 900.000.000 đồng còn lại bà H luôn khẳng định đã thanh toán cho bà Thanh ông Chí nhưng lại không xuất trình được giấy tờ nào để chứng minh. Với việc thanh toán tiền chuyển nhượng đất qua các đợt do bên bà H trình bày tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm không có sự trùng khớp thống nhất trước sau, giả sử bà H đã thanh toán đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà Thanh ông Chí không lý gì phía bà H không nhớ cụ thể mốc thời gian, số tiền từng đợt thanh toán, hơn nữa với số tiền không hề nhỏ nhưng không lần nào bà H thanh toán tiền cho bà Thanh ông Chí mà có lập giấy tờ giao nhận. Tại khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.”* *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Phía bà H không chứng minh được đã thanh toán 900.000.000 đồng cho vợ chồng bà Thanh ông Chí thì bà H phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được.

Giao dịch chuyển nhượng đất vào ngày 25/9/2018 mặc dù chỉ một mình bà H tham gia ký kết nhận chuyển nhượng nhưng giao dịch này được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân và nhằm mục đích tạo lập khối tài sản chung của vợ chồng, do đó ông H phải chịu trách nhiệm liên đới cùng bà H thanh toán số tiền 900.000.000 đồng cho bà Thanh ông Chí là phù hợp. Vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn vợ chồng bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C, buộc vợ chồng bà Lê Thị Thu H ông Nguyễn Đình H phải có nghĩa vụ thanh toán 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) cho vợ chồng bà Bùi Thị Ngọc T ông Lê Bá Ngọc C là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Đối với lời trình bày của người làm chứng ông Bùi Văn L, ông Võ Tấn T không đủ tính xác thực, khách quan. Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và vợ chồng bà Thanh ông Chí và Lệnh Thanh Toán bà H chuyển tiền cho ông Tâm không đủ căn cứ khẳng định việc bà Thanh nợ tiền ông T, cũng không chứng minh được việc bà H chuyển tiền qua tài khoản của ông Tâm là để đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho bà Thanh ông Chí.

[2.4] Với yêu cầu phản tố của bị đơn bà H, vợ chồng bà Thanh ông Chí trình bày khi nào bà H ông H thanh toán đủ 900.000.000 đồng vợ chồng bà Thanh ông Chí sẽ tháo dỡ chái nhà tạm giao đủ đất cho bà H. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Thanh ông Chí tháo dỡ tám vách ngăn xây bằng gạch phần nhà tạm trên diện tích đất 21,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố 13, phường Phú Thủy thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận để bàn giao đủ đất theo giấy chứng nhận cho vợ chồng bà H ông H là phù hợp.

[2.5] Bị đơn bà H cho rằng cấp sơ thẩm không đưa người làm chứng tham gia tố tụng lấy lời khai không làm sáng tỏ được bản chất nội dung tranh chấp dẫn tới phán quyết không chính xác. Tuy nhiên qua biên bản kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy phía bị đơn không yêu cầu Tòa án triệu tập đương sự khác, người làm chứng và người tham gia tố tụng khác. Do đó với lời trình bày trên của bà H là không có cơ sở.

[3] Từ những phân tích nêu trên, hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm cũng như quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, 92, 147, 200, 266, 269, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự. Điều 27, 37 luật hôn nhân và gia đình; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C. Buộc bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Đình H có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền chuyển nhượng đất 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) cho bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu H. Buộc bà Bùi Thị Ngọc T, ông Lê Bá Ngọc C tháo dỡ tám vách ngăn xây bằng gạch, phần nhà tạm có kết cấu mái che tôn, nền láng xi măng để bàn giao diện tích đất 21,7m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Thu H, ông Nguyễn Đình H, thuộc phần thửa số 225, tờ số 44, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 529258 vào ngày 19/11/2018 đứng tên chủ sử dụng bà Lê Thị Thu H, toạ lạc khu phố 13, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, gồm các mốc 6-7-8-9-6 theo bản trích đo bản đồ vị trí ngày 16/9/2024 (có trích đo bản đồ vị trí kèm theo).

3. Bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai 0002353, ngày 13/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07 – 03 - 2025).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi Cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

**(Đã ký)**

**Bùi Đăng**