

Bản án số: 85/2023/DS-PT.

Ngày: 30-8-2023.

V/v Tranh chấp về nghĩa vụ
thanh toán trong hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu thực hiện nghĩa
vụ dân sự

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Mạnh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Thịnh

Bà Nguyễn Thị Liên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phương Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Ông Lương Quốc Phòng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 về “*Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS - ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2023/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Văn T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Khối phố D, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Kim H, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Hoàng N, sinh năm 1981; địa chỉ: Khối phố E, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị S trình bày: Ngày 29/6/2022 vợ chồng ông T, bà S có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoàng N thửa đất số 306 tờ bản đồ số 9 với diện tích 138,2m² tại phường A, thành phố T, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/7/2022. Giá chuyển nhượng lúc đó là 1.000.000.000đồng, bà N xác nhận sẽ trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông T là 20 triệu đồng và trả thêm cho vợ chồng ông T 60 triệu đồng chi phí ông T đã nộp phí khi đi làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất để có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hai bên lập giấy thỏa thuận ngày 29/6/2022 có nội dung thỏa thuận sau khi ra công chứng sang tên cho bà N, bà N sẽ trả đủ số tiền 80 triệu đồng cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên, sau khi sang tên cho bà N, bà N không trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông T. Nay vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải trả số tiền còn lại cho vợ chồng ông T là 80.000.000đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà S không yêu cầu tính lãi của số tiền 80.000.000đồng nhưng ông T có mặt tại phiên tòa và có trình bày là vợ chồng ông T vẫn yêu cầu tính lãi của khoản tiền 80.000.000đồng từ ngày 29/6/2022 với lãi suất 1.5%/tháng đến tháng 2/2023 là 9.600.000đ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, nếu không được chấp nhận vợ chồng ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N trình bày: 12/7/2019 vợ chồng ông T có chuyển nhượng cho bà N thửa đất với diện tích là 138,2m² tại thửa số 61 tờ bản đồ số 09 khối phố C phường A với giá 01 tỷ đồng, bà N đã giao cho ông T 980.000.000đồng và ông T đã giao đất cho bà N sử dụng. Đến tháng 10/2021 vợ chồng ông T đã có GCN quyền sử dụng đất riêng của thửa đất đã chuyển nhượng cho bà N nhưng ông không chịu sang tên cho bà N nên bà N đã khởi kiện ra Tòa án, quá trình hòa giải ông T yêu cầu đưa thêm 60 triệu để ông T đưa GCN quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N. Ngày 29/6/2022 hai bên viết giấy thỏa thuận và sáng ngày 01/7/2022 bà N đã đưa cho ông T 80 triệu trong đó có 60 triệu cho thêm và 20 triệu còn nợ nên ông T mới chịu làm thủ tục sang tên cho bà N và tất cả các chi phí, thuế để làm giấy tờ thủ tục bà N đều thanh toán. Do đó, bà N đã thanh toán xong cho vợ chồng ông T nên ngày 01/7/2022 vợ chồng ông T mới lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N, vì hợp đồng chuyển nhượng đã ký xong, tài sản cũng đã được đăng ký biến động sang tên bà N nên bà N không yêu cầu ông T giao lại tờ giấy gốc ghi ngày 29/6/2022 hai bên đã viết tay với nhau, nay vợ chồng ông T dùng tờ giấy này để khởi kiện bà N đòi tiếp số tiền 80.000.000đ là không đúng nên bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2023/DS - ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 274, 275, 278, 280, 351, 440, 500 Bộ luật dân sự 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N về việc “*Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự*”.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng N phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Hoàng N không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS - ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N thì thấy:

[2.1] Tại các bản tự khai, các phiên hòa giải và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận, ngày 12/7/2019 vợ chồng ông T, bà S có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất với diện tích là 138,2m² tại thửa số 61 tờ bản đồ số 09 khối phố C phường A với giá 1.000.000.000 đồng, bà N đã giao cho ông T 980.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019 và ông T đã giao đất cho bà N sử dụng. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà

N nên bà N đã khởi kiện vợ chồng ông T tại Tòa án thành phố T. Quá trình hòa giải giữa ông T và bà N tự nguyện thỏa thuận là ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì bà N sẽ trả thêm cho ông T 60.000.000 đồng và trả 20.000.000 đồng còn lại của hợp đồng, việc thỏa thuận này được lập bằng văn bản vào ngày ghi 29/6/2022. Nên bà N rút đơn khởi kiện tại Tòa án thành phố T.

Ngày 01/7/2022 giữa ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Hoàng N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C công chứng và đăng ký biến động sang tên bà N vào ngày 20/7/2022. Bà N cho rằng bà đã trả đủ 80.000.000 đồng cho ông T, bà S trước khi công chứng thì ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S mới ký hợp đồng tại văn phòng công chứng cho bà. Nay ông T, bà S khởi kiện yêu cầu bà N phải thanh toán về khoản tiền 80.000.000 đồng thêm một lần nữa, nên bà N không đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 29/6/2022 bà Nguyễn Thị Hoàng N có viết Giấy thỏa thuận với nội dung “*Ngày 29/6/2022 a T và S tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2019 cho bà*”, bà N sẽ thanh toán cho vợ chồng ông T 60.000.000 đồng và 20.000.000 đồng còn lại của hợp đồng, tổng cộng bà N sẽ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà S 80.000.000 đồng. Như vậy, việc thỏa thuận giữa ông T và bà N là tự nguyện nên bà N phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng thỏa thuận.

Ngày 01/7/2022 giữa ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Hoàng N đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng C công chứng và đăng ký biến động sang tên bà N vào ngày 20/7/2022. Ông T cho rằng vợ chồng ông đã thực hiện đúng như thỏa thuận ngày 29/6/2022 là ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất cho bà N trước rồi bà N mới trả số tiền 80.000.000 đồng này cho vợ chồng ông nhưng sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà N vẫn không thanh toán số tiền này cho vợ chồng ông T.

Bà N cũng thừa nhận nội dung thỏa thuận vào ngày 29/6/2022 là vợ chồng ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên thửa đất cho bà N trước rồi bà N mới trả số tiền 80.000.000 đồng này cho vợ chồng ông T nhưng bà N cho rằng thực tế vào ngày 01/7/2022 bà đã trả xong cho ông T số tiền 80.000.000 đồng nên vợ chồng ông T mới đồng ý đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh việc đã giao số tiền 80.000.000 đồng cho ông T nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng là hợp lý và phù hợp với các Điều 274, 275, 278, 280, 351 Bộ luật dân sự 2015 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm

không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lãi của số tiền 80.000.000đồng từ ngày 29/6/2022 với lãi suất 1.5%/tháng đến tháng 2/2023 là 9.600.000đồng. Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này bởi cấp sơ thẩm chưa xem xét và bên nguyên đơn không có kháng cáo về nội dung này.

Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng yêu cầu này của nguyên đơn vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét, dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn trong một vụ án khác khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] *Về án phí:*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N phải chịu án phí 4.000.000đồng.- Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2023/DS - ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 274, 275, 278, 280, 351, 440, 500 Bộ luật dân sự 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng N về việc “*Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự*”.

Buộc bà Nguyễn Thị Hoàng N phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S số tiền 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Thị Hoàng N không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Hoàng N phải chịu số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

+ H1 lại cho ông Võ Văn T, bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0009876 ngày 10 tháng 11 năm 2022 của chi cục thi hành án Dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Hoàng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010156 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp bản án 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/8/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

ĐÃ KÝ

Trần Mạnh Dũng