TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2022/DS-PT
Ngày: 25-7-2022
V/v "*Tranh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung
Các thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo
Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Tù Lỷ K, sinh năm 1966.
Trú tại: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vòng Nhịt M, sinh năm 1985; trú tại: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (theo giấy ủy quyền ngày 04/7/2022). Có mặt

2. *Bị đơn*: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1974 và bà Hà Thị B, sinh năm 1975. Cùng địa chỉ: phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đoàn Tấn H, sinh năm 1979 và bà Lưu Thị Thanh T, sinh năm 1978. Vắng mặt
Cùng trú tại: xã S, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Tù Lỷ K do bà Vòng Nhịt M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 23/7/2019, bà Tù Lỷ K và ông Vũ Văn H, bà Hà Thị B có ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 43, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên đồng sở hữu, chi phí là 3.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và ký hợp đồng ủy quyền sử dụng diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng có công chứng. Bà Tù Lỷ K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng và đóng phí công chứng số tiền là 1.500.000 đồng, 04 ngày sau mới được nhận bản hợp đồng ủy quyền Công chứng.

Ngày 14/7/2020, ông H, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Đoàn Tấn H và bà Lưu Thị Thanh T nên bà Tù Lỷ K yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có tiêu đề "Biên bản hợp đồng mua bán đất" ngày 08/8/2019 và Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2019 có số công chứng 2275, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Lư Thành D. Bà Tù Lỷ K yêu cầu ông H, bà B có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền chuyển nhượng đã nhận là 303.000.000 đồng và số tiền lãi là 50.577.000 đồng (tính từ ngày 08/8/2019 đến ngày 05/5/2022, mức lãi suất là 6,15%/năm). Tổng số tiền yêu cầu thanh toán là 353.577.000 đồng. Ngoài ra, bà Tù Lỷ K không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B, trình bày:

Ông bà được cấp quyền sử dụng đối với thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 43, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ngày 23/7/2019, ông bà có thỏa thuận với bà Tù Lỷ K chuyển nhượng diện tích đất 100m^2 thuộc một phần thửa 1323, với giá chuyển nhượng, tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Hai bên thỏa thuận đến ngày 08/8/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Tuy nhiên, Văn phòng công chứng chỉ ký hợp đồng ủy quyền sử dụng đất và hai bên viết thêm giấy tay "Biên bản hợp đồng mua bán đất". Đến ngày hẹn nhận hợp đồng ủy quyền công chứng, do bà K lằng nhằng việc làm giấy tờ và tách sổ nên ông bà bực bội trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho bà K nhưng lại quên cho bà K ký nhận tiền. Ông bà chỉ thu lại 02 hợp đồng ủy quyền đã được Công chứng mà không thu lại giấy tay biên bản hợp đồng mua bán đất.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu ông bà có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 303.000.000 đồng (300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng, 3.000.000 đồng tiền phí sang tên sổ) và số tiền lãi là 50.577.000đ (tính từ ngày 08/8/2019 đến ngày 05/5/2022, mức lãi suất là 6,15%/năm), tổng số tiền yêu cầu thanh toán là 353.577.000đ thì ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đoàn Tấn H và bà Lưu Thị Thanh T, trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 43, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai của ông Vũ Văn H, bà Hà Thị B. Ngày 21/7/2020, đã được ghi chú chỉnh lý biến động chuyển nhượng tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Thửa đất trên, ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp, hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà K khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với ông H, bà

B thì ông bà không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã căn cứ các Điều 117; 351, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tù Lỷ K đối với ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B về việc*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

- Tuyên chấm dứt các hợp đồng mang tên: "*Biên bản hợp đồng mua bán đất*" ngày 08/8/2019 và "*Hợp đồng ủy quyền*" ngày 10/8/2019 có số công chứng 2275, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Lư Thành D được giao kết giữa bà Tù Lỷ K và ông Vũ Văn H, bà Hà Thị B.

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới (phần nghĩa vụ liên đới của mỗi người là bằng nhau) thanh toán cho bà Tù Lỷ K số tiền 329.007.500 (Ba trăm hai mươi chín triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm) đồng trong đó:

+ Số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

+ Số tiền lãi là 29.007.500 (Hai mươi chín triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm) đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/5/2022, bị đơn ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Ông H và bà B cho rằng đã trả lại 300.000.000 đồng cho bà K, nhưng bà K không thừa nhận đã nhận số tiền trên, ông H và bà B không đưa ra được chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho việc trả lại tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và Bảy phải trả lại cho bà K số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ các phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B:

Ngày 23/7/2019, bà Tù Lỷ K với ông Vũ Văn H, bà Hà Thị B có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 43, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bên chuyển nhượng có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên đồng sở hữu, chi phí là 3.000.000 đồng, đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay và ký hợp đồng ủy quyền sử dụng diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng có công chứng. Bà K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng cho ông H bà B. Đến ngày 21/7/2020, ông H bà B chuyển nhượng cho ông Đoàn Tấn H và bà Lưu Thị Thanh T nhưng khi ông H bà B lại không trả lại tiền lại cho bà K nên phát sinh tranh chấp.

[3] Nhận thấy, hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng mua bán đất ngày 08/8/2019 và hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2019 đều có liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng 100m^2 thuộc một phần thửa đất số 1323, tờ bản đồ số 43, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai, do toàn bộ thửa đất 1323, ông H và bà B đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Tấn H và bà Lưu Thị Thanh T ngày 14/7/2020. Ông H và bà B cho rằng đã trả lại 300.000.000 đồng cho bà K, nhưng bà K không thừa nhận đã nhận số tiền trên, ông H và bà B không đưa ra được chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh cho việc trả lại tiền, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và Bảy phải trả lại cho bà K số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Bà K yêu cầu ông H bà B phải trả tiền lãi 50.577.000 đồng (tính từ ngày 08/8/2019 đến ngày 05/5/2019) Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H bà B phải trả cho bà K số tiền lãi từ ngày 09/10/2020 là ngày bà K yêu cầu chấm dứt hợp đồng mua bán đất. Số tiền lãi được chấp nhận là 29.007.500 đồng (300.000.000đ x 6,15%/năm x 1 năm 6 tháng 26 ngày) đến ngày 05/5/2022 với mức lãi suất chỉ 6,15% năm so với quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ đúng pháp luật và có lợi cho bà B và ông H.

[5] Về khoản tiền phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000.000 đồng: Bà K khai, ngày 23/5/2020 có đưa số tiền 3.000.000 đồng cho ông H để làm giấy tờ đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, ông H và bà

B không thừa nhận, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà B giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu án phí đúng quy định.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B không được chấp nhận, nên mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 05-5-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 117, 351, 357, 468, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tù Lỷ K đối với ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

- Tuyên bố chấm dứt các hợp đồng mang tên: "*Biên bản hợp đồng mua bán đất*" ngày 08/8/2019 và "*Hợp đồng ủy quyền*" ngày 10/8/2019 có số công chứng 2275, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Lư Thành D được giao kết giữa bà Tù Lỷ K và ông Vũ Văn H, bà Hà Thị B.

- Buộc ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Tù Lỷ K số tiền 329.007.500 (Ba trăm hai mươi chín triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm) đồng, trong đó: Số tiền nhận chuyển nhượng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng; tiền lãi là 29.007.500 (Hai mươi chín triệu không trăm lẻ bảy nghìn năm trăm) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Tù Lỷ K đối với ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B về việc trả số tiền phí làm số đỏ 3.000.000 (Ba triệu) đồng

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Tù Lỷ K phải chịu 1.228.000 (Một triệu hai trăm hai mươi tám nghìn) đồng được trừ vào số tiền 9.390.000 (Chín triệu ba trăm chín mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005823 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho bà Tù Lỷ K số tiền 8.162.000 (Tám triệu một trăm sáu mươi hai nghìn) đồng.

- Ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B phải chịu 16.450.000 (Mười sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Văn H và bà Hà Thị B mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001063 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

5. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom;
- Chi cục THADS huyện Trảng Bom;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung