TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 188 /2019/DS-PT
Ngày: 23 - 7 - 2019
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán: Ông Hà Thanh Hùng

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyện, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 121/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Bà Cao Kim A, sinh năm 1937 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 10, Lưu H, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà Cao Kim A:

1. Ông Trần Vũ Thanh T, sinh năm 1982 (có mặt).

2. Ông Trần Văn Á, sinh năm, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 116A, T, phường H, quận N, thành phố C.

3. Ông Vũ Cao Q, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: C, phường C, quận B, thành phố C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Lê Tuấn K2 (có mặt) và Luật sư Trịnh Hữu B (vắng mặt) – Văn phòng luật sư Lê Khanh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*:

1. Ông Phạm Văn K1, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị C1, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông K1, bà C1:

Ông Lê Minh Ch, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 215, Ng, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Vũ Cao Q, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: C, phường C, quận B, thành phố C..

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn K1, bà Phạm Thị C1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/12/2017 bà Cao Kim A ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 510m^2 thuộc thửa đất số 752, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ông K1 và bà C1 phải thanh toán dứt điểm toàn bộ số tiền trên cho bà A khi ông K1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/01/2018 ông K1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đồng thời đã quản lý sử dụng toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa thanh toán tiền. Vì vậy bà A khởi kiện yêu cầu ông K1 và bà C1 phải thanh toán 2.550.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 1%/tháng từ ngày 11/01/2018 đến ngày 23/4/2019 là 392.700.000 đồng.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 trình bày:*

Thừa nhận vợ chồng ông K1 và bà C1 có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất với bà A đúng như bà A trình bày. Tuy nhiên ngay khi ký hợp đồng, ông K1 đã trực tiếp trả cho bà A toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng. Ngày 11/01/2018 vợ chồng ông K1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiến hành xây dựng cây xăng trên phần đất nhận chuyển nhượng. Do đã thanh toán xong tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà A nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

- *Ông Vũ Cao Q trình bày*: Ngày 20/12/2017, ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất tọa lạc tại phường 1, thành phố Cà Mau cho vợ chồng ông K1 và bà C1 với giá chuyển nhượng 12.398.000.000 đồng. Cùng ngày, bà A cũng ký

hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông K1 và bà C1 01 phần đất tọa lạc tại phường 1, thành phố Cà Mau với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 đồng.

Khi ký các hợp đồng chuyển nhượng đất, giữa ông Q, bà Ánh với vợ chồng ông K1 và bà C1 có thỏa thuận: Sau khi trừ các khoản thuế, phí, lệ phí thì ông K1 và bà C1 có nghĩa vụ chuyển trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng của các hợp đồng vào tài khoản ông Q, ông Q có trách nhiệm giao cho bà A số tiền bà A chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông K1 có chuyển khoản cho ông Q sáu lần với tổng số tiền là 11.990.000.000 đồng, sau khi nhận tiền ông Q đã giao lại cho bà A 2.550.000.000 đồng.

Do ông K1 và bà C1 không tiếp tục trả số tiền còn lại 2.958.000.000 đồng, nên ngày 23/5/2018 ông Q khởi kiện yêu cầu ông K1 và bà C1, khi đó ông K1 cho rằng số tiền 11.990.000.000 đồng chuyển vào tài khoản ông Q là trả cho hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Q, không phải chuyển trả cho hợp đồng của bà A, vì vậy bà A đã trả lại cho ông Q số tiền 2.550.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim A.

Buộc ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 thanh toán cho bà Cao Kim A số tiền 2.942.700.000đồng (*Hai tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm ngàn đồng*)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26/3/2019, ông Phạm Văn K1, bà Phạm Thị C1 có đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà Cao Kim A với lý do: Đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho bà A, theo hợp đồng có thể hiện thực hiện nghĩa vụ trả lãi chậm trả là do sơ suất không xem lại nội dung hợp đồng, nhưng thực tế bà A cũng vi phạm nghĩa vụ nộp hồ sơ tách quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lãi chậm trả, mặc khác trước đây ông Q khởi kiện thì vợ chồng ông không thừa nhận còn nợ bà A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo, thừa nhận còn nợ bà A tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng không xác định số tiền là bao nhiên nên cần gặp ông Q đối chiếu để xác định số nợ. Đối với lãi xuất do nguyên đơn cũng có lỗi vì không gặp để đối chiếu nợ, nên không đồng ý trả lãi.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đồng ý đối trừ cho bị đơn các khoản thuế, phí, lệ phí là 60.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất, số tiền còn lãi yêu cầu tính lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng đến thời gian xét xử sơ thẩm tính tròn là 15 tháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, do nguyên đơn đồng ý đối trừ cho bị đơn các khoản thuế, phí, lệ phí là 60.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Văn K1, bà Phạm Thị C1 không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc ông K1, bà C1 thanh toán cho bà Cao Kim A 2.942.700.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông K1 , bà C1 thừa nhận còn nợ bà A 2.071.962.708 đồng, đồng thời không đồng ý trả lãi suất theo yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Ngày 20/12/2017 giữa bà A với ông K1, bà C1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 510m^2 thuộc thửa số 752, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường 1, thành phố Cà Mau, sau khi ký hợp đồng ông K1, bà C1 đã nhận đất, xây dựng cây xăng dầu trên đất, đến ngày 11/01/2018 ông K1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thực tế có xảy ra, đều này được các bên đương sự cùng thừa nhận.

[3] Vấn đề các bên đương sự đặt ra tranh chấp là nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng đất. Theo bà A xác định, sau khi ký hợp đồng đến thời điểm hiện tại, bị đơn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất là 2.550.000.000 đồng cho bà A. Ngược lại trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn cho rằng đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bị đơn thừa nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 2.071.962.708 đồng. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thấy rằng ngoài lời trình bày của người đại diện cho bị đơn xác định đã thanh toán cho bà A được 478.037.292 đồng thì đại diện bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh đã có thanh toán cho bà A số tiền trên, trong khi nguyên đơn không thừa nhận có nhận của bị đơn bất kỳ khoản tiền nào. Mặc khác tại bản án dân sự sơ thẩm số 145/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã thể hiện bị đơn chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất 2.550.000.000 đồng cho bà A. Từ cơ sở trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông K1 và bà C1 thanh toán cho bà A số tiền 2.550.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn cung cấp các biên lai thu tiền thể hiện nội dung ông K1 có nộp các khoản thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà A, tổng số tiền thuế theo các biên lai thu tiền thể hiện là 58.702.200 đồng. Đây là chứng cứ mới phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn đồng ý đối trừ cho bị đơn 60.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn

nên được ghi nhận đối trừ. Như vậy số tiền chuyển nhượng đất bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn là 2.550.000.000 đồng – 60.000.000 đồng = 2.490.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả lãi suất của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo thỏa thuận hợp đồng, kể từ ngày ông K1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K1 và bà C1 phải thanh toán dứt điểm tiền chuyển nhượng cho bà A, nếu thanh toán trễ sẽ tính lãi suất 1%/tháng đối với số tiền chậm trả. Việc thỏa thuận trên giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Trên thực tế, sau khi ký hợp đồng, sau khi nhận đất xây dựng cây xăng, đến ngày 11/01/2018 ông K1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K1 và bà C1 chưa thanh toán tiền cho bà A. Do đó cấp sơ thẩm buộc ông K1 và bà C1 có nghĩa vụ trả lãi đối với khoản tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn chỉ yêu cầu thời gian tính lãi từ ngày 11/01/2018 đến ngày xét xử sở thẩm làm tròn 15 tháng, và số tiền phải chịu lãi là 2.490.000.000 đồng xét thấy là có lợi cho bị đơn. Như vậy số tiền lãi bị đơn phải trả cho bà A là 373.500.000 đồng

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1, sửa một phần bản án sơ thẩm theo đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[7] Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông K1 và bà C1, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Kim A.

Buộc ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 thanh toán cho bà Cao Kim A 2.863.500.000 đồng (Hai tỷ tám trăm sáu mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K1 và bà C1 chậm thi hành khoản tiền trên thì phải chịu thêm lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 phải chịu 89.270.000 đồng (Tám mươi chín triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng). Bà Cao Kim A không phải chịu, đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 44.305.000 đồng theo

biên lai thu số 0001613 ngày 22/11/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn K1 và bà Phạm Thị C1 không phải chịu. Ngày 09/5/2019 ông K1 đã dự nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000089 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Phạm Việt Trung