

Bản án số: 442/2023/DS-PT

Ngày: 29/9/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Ông Võ Bảo Anh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2022/DSST ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 414/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn H.** sinh năm: 1945. Địa chỉ: 6 khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Ông **Trần Thành N.** sinh năm: 1966. Địa chỉ: 6 khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Đăng H1. sinh năm: 1985. Địa chỉ: 3 N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 31/10/2022*).

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông **Hồ Văn Đ** (chết ngày 15/5/2022); bà **Trần Thị H2** (chết ngày 21/11/2021); Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm:

- Anh **Hồ Hoàng H3.** sinh năm: 1977. Địa chỉ: 1 ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Hồ Kim V.** sinh năm: 1971. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Hồ Thị Mộng T.** sinh năm: 1974. Địa chỉ: phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Hồ Thị T1.** sinh năm: 1982. Địa chỉ: phường T, quận Ô, thành phố

Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Thành N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Vào ngày 03/12/2018 ông có chuyển nhượng cho ông Trần Thành N diện tích đất 3.496m², thửa 659, tờ bản đồ số 03, với giá 200 triệu, có làm giấy tay và thỏa thuận ghi ngày 15/10/2008. Ông N có trả tiền cọc cho ông 7.000.000đ, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào xong thủ tục chuyển tên thì ông N trả đủ. Đến nay thủ tục chuyển tên đã xong nhưng ông N không trả cho ông số tiền còn lại. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông N trả cho ông số tiền 193.000.000đ. Ngày 15/5/2020 nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông N. Ngày 30/9/2022 nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu ông N trả số tiền 418 triệu và xác định chỉ yêu cầu ông N trả số tiền 418 triệu,, không có yêu cầu nào khác.

** Bị đơn ông Trần Thành N trình bày:*

Năm 2008 ông có nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất như ông H trình bày (đo đạc thực tế là 3.561,1m²). Ông đã trả đủ cho ông H số tiền 200 triệu nên ông H mới đồng ý ký các thủ tục chuyển quyền cho ông. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Về yêu cầu phản tố ngày 26/7/2019 yêu cầu ông H và ông Hồ Văn Đ giao trả đất mà ông đã nhận chuyển nhượng từ ông H, ông xin rút lại vì con ông Đ đã giao đất cho ông xong.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Hồ Văn Đ trình bày:*

Vào ngày 22/5/2011 ông có nhận cầm cố của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Kim S diện tích đất 3.496m² bằng 02 cây vàng 24k. Ông yêu cầu ông H, bà S trả cho ông số vàng thì ông đồng ý trả đất cho ông H. Ngày 21/11/2021 bà Nguyễn Thị H4 (vợ ông Đ) chết, ngày 15/5/2022 ông Đ chết. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là các con của ông Đ, bà H5 là Hồ Hoàng H3, Hồ Thanh T2, Hồ Kim V và Hồ Thị Kim T3 cùng thống nhất trình bày: Ngày 16/8/2022 ông N đã trả cho anh Hồ Hoàng H3 đại diện nhận số tiền 100 triệu (tương đương 02 cây vàng) và anh H3 đã giao trả đất cùng giấy cổ đất của ông H lại cho ông N xong. Các anh chị không yêu cầu gì trong vụ án này, vì không còn liên quan. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 135/2022/DS-ST ngày 20/10/2022 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Buộc ông Trần Thành N phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 193.000.000đ.
2. Không chấp nhận yêu cầu của ông H đòi ông N trả số tiền 225.000.000đ.
3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần thành N1.
4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Thành N.
5. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/11/2022 bị đơn ông Trần Thành N nộp đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc ông trả tiền cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như ở cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: kháng cáo của bị đơn không có căn cứ đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn thiếu chưa thanh toán hết từ giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vào năm 2008. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa chính xác. Đây là “*Tranh chấp đòi thực hiện nghĩa vụ trả tiền*” theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những người liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành theo quy định.

*** Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:**

[2] Bị đơn cho rằng đã trả đủ tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn mới đồng ý cho ông làm thủ tục chuyển quyền sang tên diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng bị đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng 200 triệu cho nguyên đơn, trừ khoản 7.000.000đ nguyên đơn thừa nhận do trước đó nguyên đơn có mượn bị đơn số tiền này, nên khi chuyển nhượng đất cho bị đơn thì coi như đó là số tiền bị đơn thanh toán đặt cọc cho nguyên đơn, khi nào làm thủ tục chuyển quyền sang tên xong thì bị đơn phải trả hết số tiền còn lại. Thế nhưng đến nay, mặc dù bị đơn đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chưa thanh toán hết phần tiền còn lại cho nguyên đơn. Đây là giao dịch đã hoàn thành, đã có hiệu lực bắt buộc đối với các bên phải thi hành.

[3] Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ, bị đơn đã thụ hưởng đầy đủ quyền nhưng vi phạm nghĩa vụ chậm trả tiền, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền là có cơ sở. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại 193 triệu đồng là có căn cứ. Lẽ ra theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm trả. Do nguyên đơn không hiểu đã yêu cầu tính trượt giá theo giá đất, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là gây thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn. Tuy nhiên, do nguyên đơn không có kháng cáo phần này nên phúc thẩm không có cơ

sở để điều chỉnh sửa án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm để tránh thiếu sót tương tự về sau, kể cả việc không tuyên người có nghĩa vụ phải chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trong quá trình thi hành án.

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận bác kháng cáo, giữ y bản án sơ thẩm, chỉ điều chỉnh bổ sung thêm phần người có nghĩa vụ phải chịu lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ trong quá trình thi hành án.

[4] Về án phí phúc thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 26, 148, 244, 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Thành N.

2/- Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Điều chỉnh, bổ sung thêm: Đối với việc ông Trần Thành N trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 193.000.000đ; kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/- Về án phí phúc thẩm: bị đơn phải chịu 300.000đ; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0005781 ngày 01/11/2022 thành án phí phúc thẩm, đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND TPCT
- TAND H. Thới Lai.
- Chi cục THADS H. Thới Lai.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc