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

Bản án số:128/2023/DS-PT
Ngày: 26-7-2023.
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Út, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng*: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2023/TLPT-DS, ngày 10 tháng 5 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 31 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân ththành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Thạch Thị Thu N.

2. Ông Thạch Ngọc M.

3. Bà Thạch Thị Kim T.

4. Ông Thạch Minh N1.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 là bà Thạch Thị Thu N, theo giấy ủy quyền ngày 30/6/2022 (bà N có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Thu N: Ông Nguyễn Văn B, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh S (ông B có mặt).

Địa chỉ: số A, đường H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần K, sinh năm 1964 (ông K có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần K: Luật sư ông Võ Hoàng A, thuộc Văn phòng L1 – Đoàn Luật sư tỉnh S (Luật sư Hoàng A có mặt).

- Người kháng cáo: bị đơn ông Trần K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2022 của các nguyên đơn, cũng như trong quá trình giải quyết vụ án bà Thạch Thị Thu N trình bày:

Trước đây cô ruột của chúng tôi là bà Thạch Thị L có thoả thuận bán căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S được xây cất trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích là 27,9m^2 cho ông Trần K với giá là 450.000.000 đồng. Sau khi thoả thuận thì ông Trần K có đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng (giao tiền 03 lần, lần đầu giao cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, lần thứ hai giao cho bà Thạch Thị Thu N nhận số tiền 50.000.000 đồng, lần thứ 3 giao cho bà Thạch Thị Thu N nhận số tiền 100.000.000 đồng, việc giao tiền không có làm biên nhận, bà N chỉ nhớ lần giao số tiền 100.000.000 đồng là vào ngày 08/8/2020, còn hai lần giao trước đó bà N không nhớ rõ thời gian giao tiền). Vào ngày 08/8/2020 thì bà L và ông Trần K lập "Hợp đồng mua bán nhà", nội dung: Bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bên mua sẽ trả đủ cho bên bán sau khi giấy tờ sang tên cho bên mua được hợp pháp và hoàn tất.

Đến ngày 18/8/2020 hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực tại Văn phòng C. Sau khi ký Hợp đồng thì bà L giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần K đi làm thủ tục sang tên. Một thời gian sau, bà L qua nhà ông Trần k để đòi số tiền còn lại, thì ông K nói là giấy tờ chưa xong nên bà L vẫn chờ. Khoảng 02 tháng sau bà L lại tiếp tục qua nhà ông K đòi lại số tiền 250.000.000 đồng thì ông K vẫn diện cớ là tình hình dịch bệnh Covid-19 nên chưa làm được nên không trả tiền. Cứ tiếp tục như thế cho đến khi dịch bệnh diễn ra phức tạp, ông K vẫn chưa đưa cho bà L số tiền còn lại. Bà L bị bệnh Covid và đã chết vào ngày 27/12/2021. Trước khi chết thì bà L có trăn trối lại với các nguyên đơn là ông K chưa trả số tiền 250.000.000 đồng mua nhà, kêu các nguyên đơn phải đòi, sau đó các nguyên đơn có đến nhà ông K để đòi số tiền này thì ông K cho rằng ông đã trả đầy đủ cho bà L.

Sau khi bà L mất thì căn nhà nêu trên khóa cửa nhưng bà N vẫn thường xuyên đến vì còn đồ đạc của bà L trong nhà. Vào tháng 02 năm 2022, ông Trần K có làm đơn đến Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố S để yêu cầu hòa giải tranh chấp giữa bà L và ông Trần K, ông K yêu cầu bà N thu xếp tài sản của bà L để giao nhà cho ông K, ông K cho rằng đã trả tiền cho bà L và đưa ra Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần K. Tại buổi hòa giải thì các nguyên đơn mới biết là ông K đã hoàn tất xong việc sang nhượng. Khi bà L còn sống thì cũng không biết ông K đã làm xong giấy tờ đất. Căn nhà nêu trên thì từ tháng 6 năm 2022 cho đến nay bà N không trực tiếp quản lý mà do ông Trần K trực tiếp quản lý.

Bà Thạch Thị L có chồng là ông Lê Văn P (chết ngày 28/9/2011), bà L không có con. Cha mẹ ruột bà L đã chết. Bà L có một người anh ruột tên Thạch K1 (chết ngày 13/12/2012), ông Thạch K1 có 04 người con là ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 và bà Thạch Thị Thu N.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu ông Trần K tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà giữa ông Trần K với bà Thạch Thị L. Buộc ông Trần K phải trả cho ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 và bà Thạch Thị Thu N số tiền còn lại là 250.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần K trình bày:

Vào khoảng cuối tháng 5 năm 2020, ông Trần K có thoả thuận với bà Thạch Thị L để mua căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S được xây cất trên thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích là 27,9 m^2 với giá là 450.000.000 đồng. Đến ngày 08/8/2020 ông Trần K với bà Thạch Thị L làm Hợp đồng mua bán nhà hai bên thoả thuận là bà L bán cho ông Trần K căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S với giá 450.000.000 đồng, bên ông Trần K giao số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 08/8/2020 tại nhà bà L (giao một lần), hai bên thoả thuận khi nào giấy tờ sang tên hợp pháp và hoàn tất cho ông Trần K thì ông K sẽ trả số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 do ông Trần K đi nhờ người khác làm và đem lại nhà cho bà L ký. Đến ngày 18/8/2020 ông Trần K trả tiếp cho bà L số tiền còn lại của hợp đồng là 250.000.000 đồng tại nhà của bà L, sau đó hai bên đến phòng Công chứng Trần Thanh D ký Hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông Trần K giao tiền cho bà L tổng cộng số tiền 450.000.000 đồng không có làm biên nhận (giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng có vợ chồng bà N chứng kiến, còn khi giao cho số tiền 250.000.000 đồng không có ai chứng kiến).

Đến ngày 23/9/2020 thì ông Trần K được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích là 27,9 m^2 theo Giấy chứng nhận QSD đất số CX 718944. Sau khi chuyển nhượng thì bà L xin được ở lại căn nhà một thời gian để thu xếp về quê. Việc thoả thuận này không có làm giấy tờ. Đến tháng 12 năm 2021 thì bà L mất, lúc đó ông Trần K có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố S giải quyết yêu cầu phía gia đình bà L trả nhà cho ông K. Sau đó ông K dọn vô ở từ tháng 4 năm 2022 cho đến nay.

Nay ông Trần K cho rằng ông đã trả đủ số tiền mua nhà là 450.000.000 đồng cho bà L, do đó ông Trần K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ngoài ra ông Trần K trình bày thêm, sau khi bà L nhận xong số tiền 200.000.000 đồng thì bà L có đến nhà ông nói với ông là bà Thạch Thị Thu N đã mượn của bà L hơn 100.000.000 đồng, do đó bà L nói ông K giao số tiền 250.000.000 đồng trực tiếp cho bà L nhưng đừng nói cho bà N biết, sợ bà N mượn tiền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST, ngày 10-5-2023 của Tòa án nhân dân ththành phố S, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 430, Điều 440, điểm c khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần K phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/8/2020 giữa bà Thạch Thị L với ông Trần K và có trách nhiệm trả cho ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 và bà Thạch Thị Thu N số tiền 250.000.000 đồng.

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Trần K còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần K phải chịu số tiền 12.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*. Ngày 05-4-2023 bị đơn ông Trần K kháng cáo có nội dung: yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc ông Trần K phải trả cho các nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng.

*. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*. Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến: Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩn và đình chỉ giải quyết vụ án với các lý do:

- Về quyền khởi kiện: các nguyên đơn không có quyền khởi kiện. Vì bà L có 02 người em là ông Thạch K1 và ông Thạch K2. Tại biên bản xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng ngày 12/7/2023 thể hiện ông Thạch K2 đã định cư tại Hoa Kỳ. Như vậy, ông Thạch K2 là hàng thừa kế thứ 2, các nguyên đơn là hàng thừa kế thứ 3, đồng thời ông Thạch K2 đã định cư tại Hoa Kỳ nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân ththành phố S, mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là chưa đúng. Bởi các nguyên đơn chưa hề thỏa thuận gì với bị đơn về chuyển nhượng nhà đất, các nguyên đơn chỉ là hàng thừa kế thứ 3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Trần K đã hoàn tất về cả hình thức và nội dung. Nên quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi lại tài sản của người chết để lại.

Pháp luật quy định người chết để lại tài sản theo di chúc hoặc theo pháp luật. Hợp đồng giữa bà L với ông Trần K đã hoàn tất gần một năm thì các nguyên đơn mới yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ.

Từ việc bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không chính xác, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ không đầy đủ, nên bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả tiền cho các nguyên đơn là không đúng.

Xét về hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 thì do ông Trần K nhờ người khác làm. Ngày 18/8/2020 thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Thanh D chứng thực. Đến ngày 23/9/2020 ông Trần K được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền 250.000.000 đồng các nguyên đơn cho rằng chưa trả là tài sản của bà L chết để lại, phát sinh thừa kế và xin hưởng di sản. Trước khi chết bà L không để lại di chúc. Theo quy định tại Điều 639 của Bộ luật dân sự thì người lập di chúc có thể yêu cầu công chứng viên tới chỗ ở của mình lập di chúc. Các nguyên đơn cho rằng bà L chăn trối và đưa ra tờ Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 để khởi kiện là không đúng pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*. Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của bị đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng

cáo của bị đơn ông Trần K, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần K làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn và ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

*. Về quyền khởi kiện; xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tại tờ khai quan hệ thừa kế của bà Thạch Thị Thu N lập ngày 24/6/2022 được Ủy ban nhân dân xã V, huyện T chứng thực thể hiện nội dung: Bà Thạch Thị L có chồng là ông Lê Văn P (đã chết ngày 278/9/2011), bà L không có con, có một người anh ruột là Thạch K1 (đã chết ngày 13/12/2021). Ông Thạch K1 có 04 người con: Thạch Thị Thu N, Thạch Ngọc M, Thạch Thị Kim T, Thạch M nhựt. Ngoài ra bà L không vi phạm chế độ hôn nhân, không có con riêng, con nuôi, cha nuôi hay mẹ nuôi, cha mẹ ruột cũng đã chết (bút lục số 34).

Căn cứ vào tờ khai quan hệ thừa kế của bà Thạch Thị Thu N như đã nêu, thấy rằng các nguyên đơn là cháu ruột của bà L là những người thuộc hàng thừa kế thứ 3 theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật dân sự, nên các nguyên đơn có quyền khởi kiện. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà L với ông Trần K, do vậy Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân ththành phố S theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng các nguyên đơn không có quyền khởi kiện, đồng thời cho rằng ông Thạch K2 là người thuộc hàng thừa kế thứ 2 của bà L và hiện đã định cư tại Hoa Kỳ nên vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân ththành phố S là không có cơ sở. Mặt khác, các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng dân sự, không phải tranh chấp thừa kế, nên vị Luật sư cho rằng vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là không đúng.

*. Về nội dung:

- Bà Thạch Thị L cùng chồng là ông Lê Văn P có phần đất diện tích là 27,9m^2 thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/2013 và trên phần đất này gia đình của bà L xây cất nhà ở. Do ông P chết, nên đến ngày 30/7/2020 bà L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý lại toàn bộ diện tích thửa đất cho bà Thạch Thị L.

- Ngày 08/8/2020 bà Thạch Thị L với ông Trần K lập hợp đồng mua bán nhà, nội dung của hợp đồng: "*Bên bán bà Thạch Thị L đồng ý bán căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S, thửa đất số 143 tổng diện tích 27,9m^2 cho bên mua ông Trần K với số tiền là 450.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bên mua trả đủ cho bên bán sau khi giấy tờ sang tên cho bên mua được hợp pháp và hoàn tất*" (bút lục số 11). Bản hợp đồng mua bán nhà này được bà L và ông Trần K ký tên có sự chứng kiến của bà Thạch Thị Thu N và ông Thạch T1 (ông T1 là chồng của bà N).

- Sau khi ký hợp đồng nêu trên, đến ngày 18/8/2020 thì bà Thạch Thị L với ông Trần K tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng: thửa đất số 143 *diện tích 27,9m^2, giá chuyển nhượng: 200.000.000đồng; phương thức thanh toán: trả đủ một lần", bản hợp đồng này được Văn phòng C chứng thực cùng ngày (bút lục số 53).*

- Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn cho rằng sau khi ký các hợp đồng nêu trên thì bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần K đi làm thủ tục sang tên. Sau một thời gian thì bà L qua nhà ông Trần k để đòi số tiền còn lại, thì ông K nói là giấy tờ chưa xong nên bà L vẫn chờ và khoảng 02 tháng sau bà L lại tiếp tục qua nhà ông K đòi số tiền 250.000.000 đồng còn lại thì ông K vẫn diện cớ là tình hình dịch bệnh nên chưa làm được, nên không trả tiền và cứ tiếp tục như thế cho đến khi dịch bệnh diễn ra phức tạp, ông K vẫn chưa đưa cho bà L số tiền còn lại. Đến ngày 27/12/2021 thì bà L lâm bệnh chết, trước khi chết bà L có trăn trối lại với các nguyên đơn là ông Trần K chưa trả số tiền 250.000.000 đồng tiền mua nhà và kêu các nguyên đơn phải đòi. Do cha mẹ của bà L đã chết và bà L có chồng là ông P cũng đã chết. Bà L không có con và có một người em duy nhất là ông Thạch K1, ông Thạch K1 cũng đã chết nên các nguyên đơn là con của ông Thạch K1 là những người thừa kế theo pháp luật của bà L nên các nguyên đơn cùng làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần K trả cho các nguyên đơn số tiền mua nhà còn lại 250.000.000 đồng.

- Phía bị đơn ông Trần K thừa nhận vào ngày 08/8/2020 ông Trần K với bà Thạch Thị L lập Hợp đồng mua bán nhà hai bên thoả thuận là bà L bán cho ông Trần K căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S với giá 450.000.000 đồng, bên ông Trần K giao số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng tại nhà bà L (giao một lần), hai bên thoả thuận khi nào giấy tờ sang tên hợp pháp và hoàn tất cho ông Trần K thì ông K sẽ trả số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Đến ngày 18/8/2020 ông Trần K trả

tiếp cho bà L số tiền còn lại của hợp đồng là 250.000.000 đồng tại nhà của bà L, sau đó hai bên đến phòng Công chứng Trần Thanh D ký Hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông Trần K giao tiền cho bà L số tiền 250.000.000 đồng không có làm biên nhận. Đến ngày 23/9/2020 thì ông Trần K được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích là 27,9 m^2 theo Giấy chứng nhận QSD đất số CX 718944. Sau khi chuyển nhượng thì bà L xin được ở lại căn nhà một thời gian để thu xếp về quê. Việc thoả thuận này không có làm giấy tờ. Đến tháng 12 năm 2021 bà L chết, sau đó các nguyên đơn đến nhà của bà L không cho ông nhận nhà, lúc đó vào ngày 03/3/2022 ông Trần K có yêu cầu Ủy ban nhân dân phường C1, thành phố S giải quyết yêu cầu phía gia đình bà L trả nhà cho ông K. Sau đó ông vô ở từ tháng 4 năm 2022 cho đến nay. Nay ông Trần K cho rằng ông đã trả đủ số tiền mua nhà là 450.000.000 đồng cho bà L, do đó ông Trần K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[3] Qua lời trình bày của các bên đương sự như đã nêu trên và căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, xét thấy:

Theo bản hợp đồng mua bán nhà lập ngày 08/8/2020 thì ông Trần K với bà L thỏa thuận mua bán căn nhà được xây cất trên diện tích đất 27,9m^2 thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 450.000.000đồng. Bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng. Bản hợp đồng này có chữ ký tên của các bên, nên có cơ sở xác định vào ngày 08/8/2020 ông Trần K có giao cho bà L số tiền 200.000.000đồng.

Đến ngày 18/8/2020 thì bà Thạch Thị L với ông Trần K đến Văn phòng C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu, nhưng bản hợp đồng này ghi giá chuyển nhượng: 200.000.000đồng; phương thức thanh toán: trả đủ một lần.

Căn cứ vào bản hợp đồng lập ngày 18/8/2020 thấy rằng số tiền các bên ghi nhận là 200.000.000đồng thấp hơn việc thỏa lập ngày 08/8/2020 và số tiền ghi thanh toán trả đủ một lần, nhưng phía ông Trần K không cung cấp được giấy tờ chứng minh trả 200.000.000 đồng này. Do vậy có cơ sở xác định số tiền thanh toán ghi trong bản hợp đồng này là khấu trừ vào số tiền do ông Trần K đặc cọc lập ngày 08/8/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần K cho rằng vào ngày 18/8/2020 ông đã giao cho bà L số tiền 250.000.000 đồng sau khi khấu trừ số tiền đặt cọc ngày 08/8/2020, nhưng ông không đưa ra được giấy tờ chứng minh cho việc giao nhận số tiền này, nên không có căn cứ xác định vào ngày 18/8/2020 ông Trần K đã trả cho bà Thạch Thị L số tiền mua nhà còn lại 250.000.000 đồng.

Mặt khác, ông Trần k cho rằng bản hợp đồng lập ngày 08/8/2020 có ghi nội dung: Bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng bên mua trả đủ cho bên bán sau khi giấy tờ sang tên cho bên mua được hợp pháp và hoàn tất , nên ngày 18/8/2020 là hoàn tất hợp đồng mua bán vì bản hợp đồng này được công

chứng chứng thực và thực tế bà L đã giao giấy chứng nhận quuyền sử dụng đất của bà L cho ông để ông làm thủ tục sang tên, trước khi đến Văn phòng công chứng thì ông đã giao cho bà L số tiền 250.000.000đồng.

Xét thấy, tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai quy định: *" Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".*

Căn cứ vào quy định nêu trên thấy rằng việc chuyển nhượng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Nên ông K cho rằng vào ngày 18/8/2020 là hoàn tất hợp đồng để chứng minh việc ông giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng nhà đất cho bà L theo đúng giá thỏa thuận lập ngày 08/8/2020 là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật.

Đồng thời, sau khi ký kết hợp đồng ngày 18/8/2020 thì bà L vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà, đến ngày 27/12/2021 bà L chết thì các cháu của bà L vẫn tiếp tục quản lý căn nhà, đến ngày 03/3/2022 ông Trần K có đơn đến Ủy ban nhân dân phường C1 yêu cầu bà N giao nhà, đến tháng 4 năm 2022 sau khi phát sinh tranh chấp thì ông Trần K tự ý vào sử dụng căn nhà của bà L trong khi thực tế cho đến nay các vật dụng sinh hoạt hằng ngày của bà L vẫn còn.

Từ những phân tích trên cho thấy việc ông K cho rằng ông đã trả đủ số tiền mua nhà đất cho bà L là không có căn cứ.

Do bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên bán là giao giấy tờ để ông K làm thủ tục sang tên và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà và đất hiện ông K đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhưng ông K chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà L theo quy định tại Điều 440 của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó việc các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần K có trách nhiệm trả số tiền còn lại 250.000.000 đồng là có cơ sở. Nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

Do bà L đã chết, nên những người thừa kế theo pháp luật của bà Thạch Thị L gồm ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 và bà Thạch Thị Thu N được đại diện nhận số tiền 250.000.000 đồng, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần này.

Đối với ông Thạch K2 là em của bà L nếu có tranh chấp thừa kế phần di sản của bà L đối với số tiền nêu trên thì được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy lời đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không được chấp nhận. Lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với qui định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trần K phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST, ngày 31-3-2023 của Tòa án nhân dân ththành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 430, Điều 440, điểm c khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Trần K có trách nhiệm trả cho những người thừa kế theo pháp luật của bà Thạch Thị L số tiền mua căn nhà số A đường N, khóm C, phường C, thành phố S, được xây cất trên thửa đất số 143 tổng diện tích 27,9m^2 với số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm chục triệu đồng), các nguyên đơn ông Thạch Ngọc M, bà Thạch Thị Kim T, ông Thạch Minh N1 và bà Thạch Thị Thu N được đại diện nhận số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm chục triệu đồng) này.

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông Trần K còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần K phải chịu số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Án phí phúc thẩm: ông Trần K phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007696 ngày 11/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự ththành phố S.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tp S;
- Chi cục THA tp S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Tố Hương