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

Bản án số: 107/2020/DS-PT
Ngày: 27 - 8 - 2020
V/v *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Vân**
Các Thẩm phán: Bà **Vũ Thị Nguyệt**
Ông **Đặng Ngọc Bình**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Vũ Quang Huy –** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc *"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 09/2020/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 230/2020/QĐ-PT ngày 23/7/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Công S , sinh năm 1961
Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1961
Cùng địa chỉ: Thôn ĐL 1, xã LĐ , huyện BL , Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Ngô Văn Q , sinh năm 1964
Bà Phạm Thị P , sinh năm 1966
Cùng địa chỉ: Thôn ĐL 1, xã LĐ , huyện BL , Lâm Đồng.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
Ông Đỗ Hoài N , sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn KT, xã LĐ , huyện BL , Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của: Vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P – Bị đơn.

(Ông S , bà H , ông Q có mặt; bà P vắng mặt; ông N có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Ngày 27/3/2014 vợ chồng ông Q, bà P viết giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà 01 lô đất nông nghiệp diện tích 2.994m^2 thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã LĐ , huyện BL với giá thỏa thuận là 135.000.000đ. Vợ chồng ông S , bà H đã trả cho vợ chồng ông bà số tiền 127.000.000đ, số tiền còn lại là 8.000.000đ hai bên thỏa thuận khi vợ chồng ông Q, bà P hoàn thành thủ tục sang tên thì vợ chồng ông bà sẽ giao hết số tiền còn thiếu. Sau đó, vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông Q, bà P vẫn cố tình không làm thủ tục sang tên. Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Q, bà P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập ngày 13/7/2015 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà. Vợ chồng ông bà đồng ý trả cho vợ chồng ông Q, bà P số tiền còn thiếu là 8.000.000đ

2. Bị đơn vợ chồng ông Q, bà P trình bày như sau:

Vào ngày 13/7/2015 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông S , bà H 01 lô đất nông nghiệp diện tích 2.994m^2 thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã LĐ , huyện BL với giá thỏa thuận là 135.000.000đ; hợp đồng chuyển nhượng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q; vợ chồng ông bà đã nhận số tiền 127.000.000đ, số tiền còn lại là 8.000.000đ hai bên thỏa thuận khi hoàn thành thủ tục sang tên thì vợ chồng ông S , bà H sẽ trả hết. Sau đó, do diện tích của thửa đất số 672 còn thiếu 977m^2 và vợ chồng ông S , bà H không chịu trả phần đất thừa cho thửa 672 nên vợ chồng ông không đồng ý sang tên cho vợ chồng ông S , bà H theo hợp đồng đã ký

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoài N trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 293, tờ bản đồ 25. Nguồn gốc đất là của bà Lê Thị Chiên, bà Chiên bán lại cho ông Ngô Văn Bằng, ông Bằng bán lại cho ông vào năm 2012 và đã canh tác sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do bà Chiên và ông Bằng đã bỏ địa phương đi nên hiện nay ông vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với diện tích 27m^2 mà cơ

quan đo đạc thể hiện vợ chồng ông S , bà H có lấn qua thửa 293 của ông thì ông không tranh chấp gì và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp thì ông và các bên liên quan sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tòa án không tiến hành hòa giải nhưng không thành

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 12/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện BL đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H đối với vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Buộc vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã lập ngày 13/7/2015 để làm thủ tục sang tên trước bạ cho vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H đối với diện tích đất nông nghiệp 2.994m^2 thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 25 tọa lạc xã LĐ , huyện BL , tỉnh Lâm Đồng. Nếu vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P không tự nguyện thực hiện thủ tục sang tên thì vợ chồng ông S , bà H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật

Buộc vợ chồng Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P số tiền 8.000.000đ

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Do không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P kháng cáo.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện BL .

Bị đơn cho rằng sau khi viết giấy tay mua bán đất giữa hai bên thì chưa tiến hành đo đạc thực tế nên diện tích của thửa 673 hiện đang chồng lấn lên thửa 672. Nay ông chỉ đồng ý bán cho vợ chồng ông S , bà H phần diện tích là 2.805m^2 tương ứng với số tiền 127.000.000đ mà ông S , bà H đã trả chứ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm cho rằng bản án sơ thẩm tuyên

buộc vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không tuyên công nhận hợp đồng này là có sự thiếu sót. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P thấy rằng: Theo giấy chuyển nhượng đất canh tác cà phê ngày 27/3/2014 thì vợ chồng ông Q, bà P có viết giấy tay chuyển nhượng 3.000m^2 thuộc một phần thửa 301, tờ bản đồ 68-1 tọa lạc tại xã LĐ , huyện BL cho ông S , bà H với giá thỏa thuận là 135.000.000đ, đồng thời giữa hai bên đều thừa nhận việc đặt cọc và viết giấy nhận tiền. Sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa, đến ngày 13/7/2015 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo nội dung hợp đồng vợ chồng ông Q, bà P sẽ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 671, tờ bản đồ số 25 diện tích 2.994m^2 cho vợ chồng ông S , bà H . Vợ chồng ông S , bà H đã thanh toán được số tiền 127.000.000đ; số tiền còn lại 8.000.000đ khi nào hoàn tất thủ tục sang tên thì sẽ thanh toán hết. Do đó, việc chuyển nhượng đất giữa các bên là có xảy ra trên thực tế và thể hiện thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Việc ông Q, bà P cho rằng giữa các thửa đất có sự chồng lấn và thiếu đất của thửa 672 nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ để xem xét, bởi lẽ qua đo đạc thực tế dưới sự chỉ ranh của các đương sự tại họa đồ đo đạc ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BL thì thửa đất 671 có diện tích 2.994m^2 hoàn toàn trùng khớp với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công S sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và các thửa đất không có sự chồng lấn hay thừa thiếu đất. Từ những phân tích trên cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất nội dung vụ án. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P .

Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không tuyên công nhận hợp đồng này là hợp pháp và chưa đề cập đến nghĩa vụ về thuế, phí mà các đương sự phải nộp vào ngân sách Nhà nước là có sự

thiếu sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[2] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 11.248.000đ. Đây là các chi phí cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P chịu toàn bộ số tiền trên.

[3] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm không liên quan đến nội dung kháng cáo của bị đơn nên vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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 Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P .

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị Hà với ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Q chứng thực ngày 13/7/2015 là hợp pháp.

Buộc vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập ngày 13/7/2015 đối với diện tích đất nông nghiệp 2.994m^2 thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 25 tọa lạc xã LĐ , huyện BL , tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H phải trả cho vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P số tiền 8.000.000đ

Sau khi bản án đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thỉ hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thỉ hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương với thời gian và số tiền chưa thi hành án. (căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự)

Vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với Chi cục thuế huyện Bảo Lâm để thực hiện các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ và các lệ phí khác theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H số tiền 11.248.000đ

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Ngô Văn Q , bà Phạm Thị P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng là 600.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0019662 ngay 21/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông Q, bà P còn phải nộp số tiền còn thiếu là 300.000đ

Hoàn trả cho ông Nguyễn Công S , bà Nguyễn Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0012947 ngày 15/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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, 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./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND huyện BL (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Lê Thị Vân

****Trường hợp không giảm án phí đối với bà Dung**

Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung phải nộp 108.004.000đ *(Một trăm lẻ tám triệu, không trăm lẻ bốn ngàn đồng)* án phí HNGĐ sơ thẩm nhưng được trừ vào số

tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.250.000đ *(Hai mươi triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng)* theo biên lai số AA/2016/0003451 ngày 24/10/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện Đam rông. Bà Dung còn phải nộp 87.754.000đ *(Tám mươi bảy triệu, bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng)*

Điều 13. Giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án

1. Người gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không có đủ tài sản để nộp tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người đó cư trú thì được Tòa án giảm 50% mức tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án mà người đó phải nộp.

2. Những người thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này vẫn phải chịu toàn bộ án phí, lệ phí Tòa án khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có căn cứ chứng minh người được giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án không phải là người gặp sự kiện bất khả kháng dẫn đến không có tài sản để nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án;

b) Theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án thì họ có tài sản để nộp toàn bộ tiền án phí, lệ phí Tòa án mà họ phải chịu.

3. Trường hợp các đương sự thỏa thuận một bên chịu toàn bộ án phí hoặc một phần số tiền án phí phải nộp mà bên chịu toàn bộ án phí hoặc một phần số tiền án phí phải nộp thuộc trường hợp được giảm tiền án phí thì Tòa án chỉ giảm 50% đối với phần án phí mà người thuộc trường hợp được giảm tiền án phí phải chịu theo quy định của Nghị quyết này. Phần án phí, lệ phí Tòa án mà người đó nhận nộp thay người khác thì không được giảm.

** Căn cứ bà Hoa đã nhận thông báo hòa giải xét xử

- Biên bản giao nhận văn bản tố tụng (GTT phiên hòa giải công khai chứng cứ lần 1) (BL 242)

- Thông báo phiên họp công khai chứng cứ hòa giải lần 2 (BL247-248)

- Đơn xin hoãn phiên tòa của bà Hoa (BL 268)

- Thông báo hoãn phiên tòa và ấn định ngày xét xử (BL 272- 273)