

Bản án số: 69/2021/DS-PT
Ngày: 31-5-2021
*V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

**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: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Trần Phương Đông

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2021 về: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1996

Địa chỉ: tổ A, khu phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: tổ A, khu phố B, thị trấn C, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/01/2019) – có mặt.

2. Bị đơn:

- Anh Cao Quốc T, sinh năm 1982

- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T1

Địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

Người kháng cáo: anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H, là bị đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Ngày 26/01/2018 chị Nguyễn Ngọc A và anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số A, tờ bản đồ số B xã N, huyện T và tài sản trên đất cho nhau với giá 10.800.000.000đồng. Trước khi ký hợp đồng này hai bên còn ký Phụ lục hợp đồng mua bán tài sản ngày 07/01/2018 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 09/3/2018 liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên. Các bên yêu cầu Tòa án căn cứ các văn bản trên để giải quyết vụ án. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên trước bạ đứng tên anh T, chị H và giao tài sản cho nhau xong, hiện anh T và chị H đã chuyển nhượng tài sản trên cho người khác.

Ngày 19/3/2019, chị Nguyễn Ngọc A khởi kiện yêu cầu anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu H thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất còn thiếu là 400.000.000đồng cho chị A (đã thanh toán 10.400.000.000đồng) nhưng anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu H không đồng ý và đề nghị Tòa bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài yêu cầu trên các đương sự không còn yêu cầu nào khác.

Đối với số tiền 10.800.000.000đồng hai bên cùng thừa nhận đã thanh toán nhiều lần cho nhau với tổng số tiền là 10.400.000.000đồng gồm: Số tiền 8.700.000.000đồng có ông Phạm Quốc V làm chứng, ngày 24.4.2018 giao cho chị A nhận 1.000.000.000đồng, bà Nguyễn Thị T (mẹ chị A) nhận thay chị A 600.000.000đồng do anh T chuyển khoản, chị A khấu trừ tiền môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn T1 (cha chị H) là 100.000.000đồng. Đối với số tiền còn lại 400.000.000đồng anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu H cho rằng, đã thỏa thuận bằng lời nói với chị A và bà T khấu trừ các khoản gồm: 250.000.000đồng tiền đặt cọc theo “Hợp đồng thuê nhà xưởng và thiết bị sản xuất đồ gỗ” ngày 22/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Mai Văn H, 100.000.000đồng tiền đặt cọc thuê đất và tài sản trên đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn H1, 50.000.000đồng tiền thuế thu nhập cá nhân của nguyên đơn khi chuyển nhượng đất nhưng không được phía nguyên đơn thừa nhận; Ngược lại, phía nguyên đơn cho rằng, hai bên thỏa thuận bằng lời nói anh Cao Quốc T, chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu toàn bộ thuế liên quan đến việc chuyển nhượng đất trên nhưng cũng không được phía bị đơn thừa nhận.

Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ và không đến Tòa án làm việc nên ông T1 không có ý kiến trình bày trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã áp dụng các Điều 401, 403, 500, 501, 502

và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc A về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Buộc anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H phải liên đới trả cho chị Nguyễn Ngọc A số tiền 373.497.000 đồng (Ba trăm bảy mươi ba triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn đồng), phần nghĩa vụ liên đới nêu trên của anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H là bằng nhau. Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 23/10/2020, anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H là bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại kháng nghị số 318/QĐ/KNPT-DS ngày 29/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về kháng cáo, kháng nghị: tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, nội dung thỏa thuận phù hợp quy định pháp luật. Viện kiểm sát thay đổi kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 tố tụng:

[1.1] Việc kháng cáo và kháng nghị được thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Chị Nguyễn Ngọc A vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham dự phiên tòa, ông Nguyễn Văn T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Ngọc A số tiền 160.000.000đ. Việc thanh toán đã được thực hiện xong tại phiên tòa phúc thẩm.

- Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận số 1096, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2018 đối với bên chuyển nhượng là chị Nguyễn Ngọc A.

[2.2] Đại diện Viện kiểm sát trên cơ sở thỏa thuận của các bên đương sự, đã thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[2.3] Xét thỏa thuận giữa bà T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị A với bị anh T và chị H là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát và công nhận sự thỏa thuận của đương sự nêu trên.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: các bên thỏa thuận nguyên đơn chịu toàn bộ nên nguyên đơn chị A phải chịu với số tiền 8.000.000đ (160.000.000đ x 5%), được khấu trừ vào số tiền 10.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn anh T và chị H mỗi người phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom do đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Áp dụng các Điều 401, 403, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho chị Nguyễn Ngọc A số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Việc thanh toán đã được thực hiện xong tại phiên tòa phúc thẩm.

- Anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán của bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Hoàng Long, tỉnh Đồng Nai chứng nhận

số 1096, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/01/2018 đối với bên chuyên nhượng là chị Nguyễn Ngọc A.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: chị Nguyễn Ngọc A phải chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006526 ngày 27/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả chị A tiền tạm ứng án phí còn lại là 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: anh Cao Quốc T và chị Nguyễn Thị Thu H mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005987 và 0005988 cùng ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Anh T và chị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Trảng Bom;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng