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

Bản án số: 188/2023/DS-PT
Ngày: 27 - 9 - 2023
V/v "*Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Văn Thanh
*Các Thẩm phán:*Bà Lê Thị Vân
Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Duy Nhàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng***: Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Di Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 412/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Trần Ngọc Y, sinh năm 1951. Địa chỉ: số nhà A, thôn D, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; nơi cư trú hiện nay: số nhà B, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Trần Ngọc Y có ông Lê Anh V, sinh năm 1979 là trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh L. (Có mặt)

2. Bị đơn: bà Phạm Thị N, sinh năm 1983. Địa chỉ: thôn H, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Trần Thị Thu T, sinh năm 1989. Địa chỉ: số nhà B, đường L, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1962. Địa chỉ: số nhà A, thôn D, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người kháng cáo nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai của nguyên đơn và của người bảo vệ, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì:

Hộ ông Trần Ngọc Y gồm vợ chồng ông Y, bà Nguyễn Thị K và chị Nguyễn Thị Thu T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số S 374859 ngày 24/4/2001 đối với 7.525m^2 đất trồng cây lâu năm tại các thửa 73, 78, 79, 80, 138a, tờ bản đồ 43 xã Đ. Ngày 09/01/2019 ông Y và chị N lập "Biên nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng đất vườn" có nội dung ông Y chuyển nhượng cho chị N diện tích đất không quá 5.000m^2 đất trồng cây cà phê với giá 150.000.000 đồng/1.000m^2. Khi thanh toán hai bên đo đạc đất làm căn cứ thanh toán tiền. Chị N đặt cọc 200.000.000 đồng, số còn lại thanh toán trong hạn không quá 04 tháng, quá thời hạn trên chưa thanh toán thì chị N phải chịu lãi 1%/tháng. Ông Y có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất, tách sổ cho chị N sau khi nhận đủ tiền. Ngay sau đó ông Y đã giao đất cho chị N canh tác diện tích đất tại các thửa 73, 78, 79, 80, tờ bản đồ 43 xã Đ, huyện D.

Đến ngày 05/6/2019 ông Y và chị N lập "Văn bản thỏa thuận", nội dung ông Y chuyển nhượng cho chị N 04 thửa đất 73, 78, 79, 80 tờ bản đồ 43 xã Đ với tổng diện tích theo GCNQSDĐ số S 374859 cấp ngày 24/4/2001 là 4.367m^2 với giá 700.000.000 đồng. Do chị N đã đặt cọc 200.000.000 đồng nên thỏa thuận chị N sẽ thanh toán thêm 300.000.000 đồng và hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng (viết tắt VPCC) để lập hợp đồng chuyển nhượng đất, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng chị N sẽ thanh toán khi nhận được GCNQSDĐ đứng tên mình.

Sau khi ký văn bản nêu trên ông Y, bà K và chị T1 đã đến VPCC Lê Thị N1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị N 4367m^2 đất tại các thửa 73, 78, 79,

80, tờ bản đồ 43 xã Đ, huyện D, hợp đồng được VPCC Lê Thị N1 công chứng số 3099, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2019.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ngày 25/7/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 04 GCNQSDĐ với tổng diện tích 4.310,5m^2 tại các thửa 73, 78, 79, 80, tờ bản đồ 43 xã Đ đứng tên chị N. Ngày 06/8/2019 ông Y giao cho chị N 04 GCNQSDĐ và được chị N trả thêm 146.575.000 đồng.

Do chị N đã trả 646.575.000 đồng trong tổng số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 27/8/2020 ông Y làm khởi kiện yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng 4.367m^2 đất tại các thửa 73, 78, 79, 80, tờ bản đồ 43 xã Đ, huyện D đã ký ngày 05/6/2019, được VPCC Lê Thị N1 công chứng số 3099, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/6/2019, đồng thời yêu cầu chị N trả lại diện tích đất trồng cà phê tại các thửa 73, 78, 79, 80, tờ bản đồ 43 xã Đ cho ông Y.

Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ghi ngày 15 tháng 5 năm 2023 và lời khai tại phiên tòa. Ông Y và bà K đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 05/6/2019 giữa ông Y, bà K và chị T1 với chị N; yêu cầu chị N trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ là 53.425.000 đồng và khoản tiền 367.231.000 đồng là giá trị tài sản tăng thêm. Tại phiên tòa ông Y cầu chị N trả số tiền 385.953.000 đồng, gồm 53.425.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất còn nợ và khoản tiền 332.528.000 đồng là giá trị tài sản tăng thêm.

Chứng cứ do ông Y giao nộp gồm: Bản sao "Hợp đồng nhận khoán cây lâu năm" ghi số 231/HĐK ngày 22/9/1995; bản chính "Giấy biên nhận tiền" ghi ngày 05/6/2019; bản chính "Văn bản thỏa thuận" ghi ngày 05/6/2019; bản sao "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng ngày 05/6/2019;

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn chị Phạm Thị N trình bày:

Tại "Biên bản đặt cọc về việc chuyển nhượng đất vườn" ghi ngày 09/01/2019 chị N và ông Y thỏa thuận chuyển nhượng đất theo giá 150.000.000 đồng/sào (1.000m^2). Do khi lập giấy tờ vào ngày 05/6/2019 ông Y khẳng định là đất chuyển nhượng không dưới 4,8 sào (tức 4.800m^2) nên tính giá đất chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, khi đó ông Y nói bớt cho chị 20.000.000 đồng nên trong "Giấy biên nhận tiền" ngày 05/6/2019 và "Văn bản thỏa thuận" ngày 05/6/2019 đều ghi giá chuyển nhượng đất là 700.000.000 đồng.

Do chị và ông Y thỏa thuận chuyển nhượng đất theo giá 150.000.000 đồng/1.000m^2, trong khi đó tổng diện tích tại 04 thửa đất vợ chồng ông Y chuyển nhượng cho chị chỉ có 4.310,5m^2, nên chị đã trả cho gia đình ông Y

646.575.000 đồng là đủ tiền theo thỏa thuận. Vì vậy, chị không chấp nhận việc ông Y khởi kiện yêu cầu chị trả thêm tiền.

Chứng cứ do chị N giao nộp gồm: Bản chính văn bản viết tay "Biên bản đặt cọc về việc chuyển nhượng đất vườn" ghi ngày 09/01/2019; bản chính văn bản viết tay "Giấy biên nhận tiền" ghi ngày 05/6/2019; bản chính văn bản viết tay "Giấy biên nhận tiền" ghi ngày 06/8/2019; bản sao có chứng thực các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 069569, CS 069570, CS 069571, CS 069572 cùng ghi ngày 25/7/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho chị Phạm Thị N được quyền sử dụng 4.310,5m^2 đất tại các thửa 73, 78, 79, 80 tờ bản đồ 43 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 40/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Di Linh đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Y về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ký ngày 05/6/2019, về việc ông Trần Ngọc Y, bà Nguyễn Thị K và chị Trần Thị Thu T chuyển nhượng cho chị Phạm Thị N quyền sử dụng đất tại các thửa 73, 78, 79, 80 tờ bản đồ địa chính số 43 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc chị Phạm Thị N phải trả cho ông Trần Ngọc Y, bà Nguyễn Thị K và chị Trần Thị Thu T số tiền 74.052.000 đồng (gồm 53.425.000 đồng tiền chuyển nhượng đất chưa trả và 20.627.000 đồng tiền lãi do chậm trả).

2. Không chấp nhận việc ông Trần Ngọc Y yêu cầu chị Phạm Thị N phải trả số tiền 311.901.000 đồng.

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

Ngày 28/6/202, nguyên đơn ông Trần Ngọc Y kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 30/6/2023, bị đơn chị Phạm Thị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chị N không phải trả cho ông Y, bà K, chị T số tiền 74.052.000 đồng và không phải chịu 15.250.000 đồng chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị Ngọc g kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bản án sơ thẩm. Xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án và buộc cả ông Y, bà K và chị T mỗi người phải chịu 1/3 án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bà K và chị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là chưa chính xác mà cần xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị N thì:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị N thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị N thấy rằng:

[3.1] Tại văn bản có tiêu đề "BIÊN BẢN ĐẶT CỌC (về việc chuyển nhượng đất vườn)" ghi ngày 09/01/2019 do chị N xuất trình có nội dung: Ông Y chuyển nhượng cho chị N diện tích đất không quá 5.000m^2 trồng cây cà phê với giá 150.000.000 đồng một sào đất (1.000m^2). Khi thanh toán hai bên đo đạc đất làm căn cứ thanh toán tiền. Chị N đặt cọc 200.000.000 đồng làm tin (Bút lục 58).

[3.2] Tại văn bản viết tay có tiêu đề "VĂN BẢN THỎA THUẬN" ghi ngày 05/6/2019 do ông Y xuất trình có nội dung: Ông Y chuyển nhượng cho chị N 04 thửa đất 73, 78, 79, 80, tờ bản đồ 43 xã Đ với diện tích theo GCNQSDĐ số

S 374859 do UBND huyện D cấp ngày 24/4/2001 với giá 700.000.000 đồng, ngày 05/6/2019 chị N đã trả 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng chị N sẽ trả sòng phẳng khi nhận được GCNQSDĐ đứng tên mình. (Bút lục 45).

[3.3.] Tại văn bản "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" được công chứng ngày 05/6/2019 do ông Y xuất trình có nội dung: Ông Y, bà K và chị T chuyển nhượng cho chị N 04 thửa đất 73, 78, 79, 80 thuộc tờ bản đồ 43 xã Đ theo GCNQSDĐ số S 374859 do UBND huyện D cấp ngày 20/4/2001 với tổng diện tích 4.367m^2 (Bút lục 41).

[3.4] Qua lời khai của các đượng sự và các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định: Tại thời điểm ngày 09/01/2019 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 150.000.000 đồng/1.000m^2 và số tiền chuyển nhượng được tính theo diện tích thực tế khi giao đất. Tuy nhiên, đến ngày 05/6/2019 các bên thỏa thuận chuyển nhượng 4.367m^2 đất tại thửa 73, 78, 79, 80 thuộc tờ bản đồ 43 xã Đ với giá 700.000.000 đồng. Nội dung thỏa thuận ngày 05/6/2019 có giá trị thay thế nội dung thỏa thuận trước đó vào ngày 09/01/2019. Thực tế chị N đã được ông Y giao 04 GCNQSDĐ tại các thửa 73, 78, 79, 80 thuộc tờ bản đồ 43 xã Đ vào ngày 06/8/2019, đã nhận đất canh tác từ năm 2019 đến nay. Do đó, việc ông Y yêu cầu chị N phải thanh toán đủ 700.000.000 đồng như thỏa thuận ngày 05/6/2019 là phù hợp. Về việc chị N khai rằng ông Y khẳng định đất chuyển nhượng không dưới 4.800m^2, nên khi viết giấy tờ vào ngày 05/6/2019 chị đồng ý với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Y không thừa nhận lời khai của chị N và chị N không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm đã xử buộc chị N phải trả cho gia đình ông Y số tiền còn nợ 53.425.000 đồng, ngoài ra chị N còn phải trả khoản lãi theo mức 10%/năm tính trên số tiền nợ tính từ ngày 06/8/2019 (thời điểm chị N nhận được GCNQSDĐ) đến ngày xét xử 16/6/2023 là 46 tháng 10 ngày với số tiền lãi là 20.627.000 đồng, tổng số tiền chị N phải trả là 74.052.000 đồng là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới để làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo nguyên đơn và bị đơn. Cần sửa bản án sơ thẩm về xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án.

[5] Về chi phí tố tụng: tổng số tiền chi phí tố tụng là 30.500.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp đủ và đã được quyết toán xong nên buộc bị đơn bà Phạm Thị N phải thanh toán lại cho ông Trần Ngọc Y số tiền 15.250.000 đồng.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Y, sinh an8m 1951 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc Y và bị đơn bà Phạm Thị N.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Y về việc *"Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn chị Phạm Thị N.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ký ngày 05/6/2019, về việc ông Trần Ngọc Y, bà Nguyễn Thị K và chị Trần Thị Thu T chuyển nhượng cho chị Phạm Thị N quyền sử dụng đất tại các thửa 73, 78, 79, 80 tờ bản đồ địa chính số 43 xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc chị Phạm Thị N phải trả cho ông Trần Ngọc Y, bà Nguyễn Thị K và chị Trần Thị Thu T số tiền 74.052.000 đồng (gồm 53.425.000 đồng tiền chuyển nhượng đất chưa trả và 20.627.000 đồng tiền lãi do chậm trả).

2. Không chấp nhận việc ông Trần Ngọc Y yêu cầu chị Phạm Thị N phải trả số tiền 311.901.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc Y phải chịu 15.250.000 đồng chi phí tố tụng (đã nộp đủ). Buộc chị Phạm Thị N phải hoàn trả cho ông Trần Ngọc Y 15.250.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Trần Ngọc Y.

Buộc chị Phạm Thị N phải phải chịu 3.702.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng chị N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0014150 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh. Chị N còn phải nộp số tiền 3.702.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. Di Linh (02);
- VKSND H. Di Linh (01);
- Chi cục THADS H. Di Linh (01);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (5);
- Lưu AV – HS (04).

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Thanh