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

Bản án số: 43/2018/DS-PT
Ngày 28 - 9 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương và ông Nguyễn Văn Thuyên

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Huế là Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hữu Cần - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2018/TLPT-DS, ngày 20-7-2018 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST, ngày 11 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2018/QĐ-PT, ngày 10 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V - Vắng mặt.

Địa chỉ: Bon J, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung X (Văn bản ủy quyền ngày 27-7-2017) - Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông.

Bị đơn: Anh Vũ Khắc H, chị Nguyễn Thị Thu H - đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Bon B, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung X trình bày:

Ngày 21-6-2015, ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V viết giấy sang nhượng đất cho ông Vũ Khắc H, bà Lê Thị Thu H, diện tích khoảng 1,9ha, toạ lạc tại Bon B,

thị trấn Đ, huyện K. Trên đất đã trồng cà phê, 01 căn nhà cấp 4, có 01 cái ao chung với bà Phạm Thị H, 03 cuộn ông lớn, 01 máy xát cà phê. Diện tích đất trên được cấp làm 05 sổ, còn 01 thửa giáp suối chưa được cấp sổ. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng)*, ông H, bà H đã đặt cọc 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

Ngày 27-6-2015, ông D, bà V với ông H, bà H lập tiếp một giấy sang nhượng đất đối với diện tích đất nêu trên là 1,9 ha, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng *(Tám trăm triệu đồng)*. Hình thức thanh toán ông H, bà H trả trước cho ông D, bà V 400.000.000 đồng, trong đó có 5.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 21/6/2015, số tiền còn lại hẹn đến 30 ngày sau khi xong thủ chuyển nhượng thì ông H, bà H phải có trách nhiệm trả. Ngày 29/6/2015, ông D, bà V đã giao ông H, bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và các giấy tờ liên quan để ông H, bà H làm thủ tục sang tên. Ông D, bà V đã bàn giao đất ngoài thực địa cho ông H, bà H nhận sử dụng.

Ngày 30-6-2015, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân (UBND) thị trấn Đ, huyện K. Trong hợp đồng các bên thoả thuận ghi giá 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*. Ngày 10-7-2015, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đứng tên ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngày 20-8-2015, ông H, bà H trả thêm cho ông D, bà V 200.000.000 đồng, tổng cộng đã trả được 600.000.000 đồng. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng ông H, bà H không chịu trả, mặc dù ông bà đã đòi rất nhiều lần. Do ông H, bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền, nên ông bà khởi kiện yêu cầu ông H, bà H phải trả cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 12-01-2018, ông bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án tính lãi suất đối với số tiền 200.000.000 đồng kể từ 01-8-2015 đến 12-01-2018 là 28 tháng: 200.000-000đ x 28 tháng x 0,75% = 42.000.000đ. Tổng cộng ông H, bà H phải trả số tiền nợ gốc là 200.000.000đ và lãi suất: 42000000 = 242.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H, bà H trả số tiền nợ gốc là 200.000.000đ và 51.000.000đ tiền lãi từ ngày 01-8-2015 đến 01-6-2018 (200.000.000đ x 34 tháng x 0.75%). Tổng cộng là 251.000.000 đồng.

Bị đơn ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà V với ông H, bà H như lời trình bày của D, bà V nêu trên là đúng. Giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận 800.000.000 đồng, nhưng khi làm hợp đồng chứng thực tại UBND thị trấn Đ, huyện K thì hai bên thoả thuận ghi giá 100.000.000 đồng, mục đích để giảm bớt số tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục chuyển nhượng. Ông bà đã trả được 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng đến nay chưa trả, lý do ông D, bà V không giao đủ diện tích đất 1,9ha như đã thoả thuận, hiện nay còn

thiếu 3.880m^2, nên chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng đồng thời vợ chông ông D bảo có 01 hồ nước chung, nhưng khi ông bà tưới thì chủ có hồ họ không cho tưới, do đó ông bà phải khoan giến hết 30.000.000 đồng.Ngoài ra ông D, bà V còn thoả thuận trừ 20.000.000 đồng tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng. Nay ông bà yêu cầu ông D, bà V phải trừ tiền đất còn thiếu là 3.880m2 với giá 42.106.000đ x 3.880m2 = 163.580.000đ + 30.000.000đ (tiền khoan giếng) = 193.580.000đ, số tiền còn lại 6.420.000đ ông bà chấp nhận trả. Ông D, bà V yêu cầu tính lãi suất của số tiền 200.000.000 đồng thì ông bà không chấp nhận.

Ngày 15-01-2018, ông H, bà H có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu ông D, bà V phải trừ 30.000.000 đồng tiền khoan giếng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông H, bà H đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố đối với số tiền trên, Hội đồng xét xử đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 11-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V về việc yêu cầu ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán 200.000.000 đồng tiền gốc phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 51.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 251.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với số tiền 30.000.000 đồng yêu cầu phản tố ngày 15-01-2018 của ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ngày 22-6-2018, nguyên đơn ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 11-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi, yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, bà V, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông H, bà H phải có nghĩa vụ trả cho ông D, bà V tổng số tiền 251.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn D, bà Lê Thị V, sửa bản án sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 11-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V. Buộc ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H

phải trả lại cho ông D, bà V 200.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Quá trình giải quyết, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 21-6-2015 và ngày 27-6-2015, ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Vũ Khắc H, bà Lê Thị Thu H, diện tích khoảng 1,9ha, toạ lạc tại Bon B, thị trấn Đ, huyện K. Trên đất đã trồng cà phê, 01 căn nhà cấp 4, có 01 cái ao chung, 03 cuộn ông lớn, 01 máy xát cà phê. Diện tích đất trên được cấp làm 05 giấy chứng nhận, còn một phần giáp suối chưa được cấp. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, ông H, bà H đã trả được 400.000.000 đồng và bàn giao đất ngoài thực địa. Số tiền còn lại hẹn 30 ngày sau khi làm xong thủ chuyển nhượng sẽ trả. Ngày 30-6-2015, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có xác nhận của UBND thị trấn Đ, huyện K. Trong hợp đồng các bên thoả thuận ghi giá 100.000.000 đồng, ngày 10-7-2015, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 20-8-2015, ông H, bà H tiếp tục trả cho vợ chồng ông D được 200.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng đến nay chưa trả. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã tuân thủ các điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại các Điều 689, Điều 690, Điều 692, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[2]. Như vậy, do ông H, bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại khoản 1 Điều 701 của Bộ luật Dân sự, nên ông D, bà V khởi kiện yêu cầu ông H, bà H phải trả 200.000.000 đồng và tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005, thời hạn tính lãi kể từ ngày 01-8-2015 đến ngày 01-6-2018, cụ thể 200.000.000đ x 0,75%/tháng x 43 tháng = 51.000.000 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Quá trình giải quyết các bên không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng và Toà án cấp sơ thẩm cũng đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng ngày 30-6-2015 đã hoàn thành, các bên không có yêu cầu đồng thời nhận định ông D, bà V thừa nhận đã nhận của ông H, bà H 600.000.000 đồng, như vậy ông H, bà H đã thanh toán đầy đủ cho ông D, bà V, nên đã bác yêu cầu khởi kiện của ông D, bà V là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông D, bà V. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết các bên đương sự đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, đã trả được 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng đến nay chưa trả. Việc các bên thoả thuận trong hợp đồng ngày 30-6-2015 giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là nhằm mục đích giảm bớt số

tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính khi làm thủ tục chuyển nhượng, nội dung này đã được ông H, bà H thừa nhận tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên toà phúc thẩm.

[4]. Ông H, bà H cho rằng do ông D, bà V giao không đủ đất như đã thoả thuận, thực tế còn thiếu 3.880m^2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, ông bà ông yêu cầu Toà án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại diện tích đất, nhưng không nộp tiền tạm ứng chi phí, nên không thể tiến hành xem xét thẩm định được. Do đó, không có căn cứ chứng minh ông D, bà V giao thiếu đất như lời khai của ông H, bà H. Ông bà cho rằng ông D, bà V giao không đủ đất thì ông bà có quyền khởi kiện ông D, bà V bằng vụ kiện dân sự khác, nếu vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[5]. Đối với một phần diện tích đất ông D, bà V chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng ông H, bà H vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, mặc dù hiện nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đối với phần đất này, nhưng ông H, bà H không có đơn phản tố về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, nên Toà án không xem xét giải quyết là phù hợp.

[6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tại phiên toà là có căn cứ.

[7]. Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V, sửa bản án sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 11-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8].Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông D, bà V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông D, bà V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689, Điều 690, Điều 692, Điều 697, Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-6-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V.

2. Sửa bản án sơ thẩm số: 11/2018/DS-ST ngày 11-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V.

Buộc ông Vũ Khắc H và bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* tiền gốc còn nợ do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà V và 51.000.000 đồng *(Năm mươi mốt triệu đồng)* tiền lãi. Tổng cộng là 251.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi mốt triệu đồng).*

Kể từ ngày ông Lê Hoàng D, bà Lê Thị V có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Vũ Khắc H và bà Nguyễn Thị Thu H không tự nguyên thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H đối với số tiền 30.000.000 đồng *(Ba mươi triệu đồng)*.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Khắc H, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 12.550.000 đồng *(Mười hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0000153 ngày 17-01-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông. Hoàn trả cho ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị V 2.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0003412 ngày 07-12-2016 và biên lai số: 0000147 ngày 15-01-2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Hoàng D và bà Lê Thị V 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0000254 ngày 25-6-2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đăk Nông.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:
- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: THCTP, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Thông