TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 156/2024/DS-PT
Ngày 08 – 4– 2024
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: *Bà* Nguyễn Thị Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 3 và ngày 08 tháng 4 4ăm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 167/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Dương Đình T1, sinh năm 1963;

2. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 8, xã N, huyện U, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T1 và bà D1: Ông Võ Công K, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Ấp 14, xã K, huyện U, tỉnh C . (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Sơn D2, sinh năm 1964 (Có mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp 15, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Chỗ ở hiện nay: Ấp 8, xã N, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D2: Ông Mai Thiên T2, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mai Thiên T2 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau

(Có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Huỳnh Sơn D2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 trình bày:*

Trước đây, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Sơn D2 một phần đất diện tích 11.618,7m² tọa lạc tại ấp 8, xã Nguyễn Phích, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng. Hiện nay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện bà D2 đã thanh toán cho ông, bà được số tiền 900.000.000 đồng, còn nợ lại 300.000.000 đồng, phần đất chuyển nhượng ông cũng đã giao cho bà D2 quản lý sử dụng và bà D2 cũng đã được chuyển tên quyền sử dụng đất, nhưng hiện nay số tiền bà D2 còn nợ 300.000.000 đồng chưa trả cho ông, bà. Do đó, ông T1 và bà D1 khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Sơn D2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Huỳnh Sơn D2 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho ông, bà.

- *Theo bà Huỳnh Sơn D2 trình bày:*

Bà D2 thừa nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 và bà D1. Hiện nay phần đất chuyển nhượng bà D2 đang canh tác nhưng vì có tranh chấp ranh với hai hộ giáp ranh nên bà D2 mới không trả số tiền cho ông T1 và bà Đep, hiện nay ông T1 còn giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm. Nếu ông T1 và bà D1 tiến hành đo đạc, xác định ranh đất rõ ràng với hai hộ giáp ranh thì bà D2 sẽ trả cho ông T1 số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng bà D2 sẽ trả vào thời gian mà các bên đã thỏa thuận là ngày 12/02/2024 dương lịch; khi bà D2 trả 100.000.000 đồng còn lại thì ông T1 và bà D1 phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D2, nếu ông T1 không thực hiện việc xác định ranh đất rõ ràng được thì bà D2 sẽ yêu cầu sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 167/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1.

Buộc bà Huỳnh Sơn D2 có nghĩa vụ trả cho ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Buộc ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 358579 thuộc thửa số 879, tờ bản đồ số 13 ngày 30 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cấp cho ông Dương Đình T1 (được điều chỉnh chuyển nhượng cho bà Huỳnh Sơn D2 theo hồ sơ số 005587.CN.001).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/12/2023, bà Huỳnh Sơn D2 có đơn kháng cáo, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Dương Đình T1, bà Nguyễn Thị D1 với bà Huỳnh Sơn D2; Nếu không huỷ hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D1 vì bà không vi phạm nghĩa vụ với ông T1, bà D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Sơn D2 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông T1 và bà D1.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Luật sư T2 phát biểu:Trong hợp đồng chuyển nhượng, ông T1 và bà D1 cam kết thửa đất không tranh chấp; trên phần đất tranh chấp có căn nhà nhưng hợp đồng chuyển nhượng không ghi có căn nhà, giá chuyển nhượng thực tế 1.200.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá chỉ 200.000.000đồng, hợp đồng chuyển nhượng chưa được các bên thực hiện xong. Sau khi bà D2 sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp ranh với các bên; bà D2 chỉ vi phạm nghĩa vụ thanh toán của lần 1, chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán lần 2. Do các hộ giáp ranh có tranh chấp ranh với bà D2, nên bà D2 yêu cầu ông T1 và bà D1 phải có trách nhiệm giải quyết về ranh đất. Bà T1 thống nhất đo đạc phần diện tích ranh đất tranh chấp bao nhiêu mét vuông nhân giá đất bằng bao nhiêu tiền, trừ vào số tiền 300.000.000 đồng còn nợ, còn lại bao nhiêu thì bà D2 trả cho ông T1 và bà D1. Kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D2.

Bà D2 phát biểu: Nếu ông T1 và bà D1 xác định được ranh đất cho bà thì bà đồng ý trả số tiền 300.000.000 đồng còn lại, nếu không thì bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng.

Ông K phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Sơn D2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Huỳnh Sơn D2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Ngày 28/3/2022, ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D2 thửa đất số 880, tờ bản đồ số 13, diện tích 7.909,2m^2 và thửa đất số 879, tờ bản đồ số 13, diện tích 3.709,5m^2, đất tọa lạc tại ấp 8, xã Nguyễn Phích huyện U Minh, giá chuyển nhượng thực tế 1.200.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng 100.000.000 đồng); hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Phích, huyện U Minh. Bà D2 đã thanh

toán cho ông T1 và bà D1 900.000.000 đồng; phần còn lại 300.000.000 đồng các bên thỏa thuận: Ngày 12/02/2023, bà D2 trả cho ông T1 và bà D1 100.000.000 đồng; Ngày 12/02/2024, bà D2 trả cho ông T1 và bà D1 số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Ông T1 và bà D1 đã giao đất cho bà D2 quản lý sử dụng, đã thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà D2 đứng tên và đã giao cho bà D2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 880, diện tích 7.909,2m^2. Do bà D2 không thực hiện việc trả số tiền còn lại đúng theo thỏa thuận nên ông T1 và bà D1 khởi kiện yêu cầu bà Đồng phải trả số tiền còn lại 300.000.000 đồng. Bà D2 không đồng ý theo yêu cầu của ông T1 và bà D1, do phần đất bà D2 nhận chuyển nhượng có tranh chấp ranh với 02 hộ giáp ranh; khi nào ông T1 và bà D1 tiến hành đo đạc, xác định ranh đất rõ ràng với 02 hộ giáp ranh thì bà D2 sẽ trả số tiền còn lại cho ông T1 và bà D1 theo thỏa thuận.

[1.2] Tại Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/3/2022 về cam đoan của các bên: Bên A (ông T1 và bà D1) cam đoan: Tại thời điểm giao kết hợp đồng: Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Bên B (bà D2) cam đoan: Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liện với đất; việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

[1.3] Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 12/02/2022 giữa ông T1 và bà D1 với bà D2 cũng thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà D2 đã giao cho ông T1 và bà D1 số tiền 900.000.000 đồng, ông T1 và bà D1 cũng giao phần đất cho bà D2 quản lý sử dụng. Bà D2 cũng xác định từ khi ông T1 và bà D1 giao phần đất cho bà D2 quản lý sử dụng (12/02/2022) đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng (28/3/2022) phần đất không có tranh chấp với 02 hộ giáp ranh. Như vậy, bà T1 đã biết rõ về tình trạng của phần đất chuyển nhượng là không có tranh chấp và đồng ý chuyển nhượng. Sau khi bà D2 nhận đất quản lý sử dụng, trong quá trình sử dụng thì 02 hộ giáp ranh mới phát sinh tranh chấp ranh đất với bà D2, hiện tại bà D2 vẫn quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng của ông T1 và bà D1, đồng thời phần đất chuyển nhượng đã thực hiện xong việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà D2 đứng tên.

[1.4] Mặt khác, tại nội dung cam đoan của ông T1 và bà D1 tại Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng cũng không có thể hiện việc ông T1 và bà D1 cam đoan sẽ đảm bảo cho bà D2 trong quá trình quản lý sử dụng đất các hộ giáp ranh sẽ không tranh chấp ranh đất với bà D2 và ông T1, bà D1 phải chịu trách khi có xảy ra tranh chấp.

[1.5] Theo hợp đồng chuyển nhượng thoả thuận giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng; bà D2 đã trả cho ông T1 và bà D1 900.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng, các bên thoả thuận: Ngày 12/02/2023, bà D2 trả cho ông T1 và bà D1 số tiền 100.000.000 đồng; số tiền còn lại 200.000.000 đồng bà D2 sẽ trả cho ông

T1 và bà D1 vào ngày 12/02/2024. Do bà D2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận, nên ông T1 và bà D1 khởi kiện yêu cầu buộc bà D2 trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn nợ 300.000.000 đồng, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà D1, buộc bà D2 trả cho ông T1 và bà D1 số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Đối với việc bà Đồng cho rằng phần đất chuyển nhượng có tranh chấp ranh với 02 hộ giáp ranh, trường hợp có xảy ra tranh chấp nếu các bên không thoả thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật.

[3] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Huỳnh Sơn D2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của bà D2, không buộc bà D2 phải chịu án phí không có giá ngạch.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà D2 phải chịu theo quy định, đã dự nộp được chuyển thu.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 bà Huỳnh Sơn D2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1.

Buộc bà Huỳnh Sơn D2 trả cho ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Buộc ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 giao lại cho bà Huỳnh Sơn D2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 358579 do Uỷ ban nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cấp ngày 30/5/2016, thửa đất số 879, tờ bản đồ số 13 đứng tên ông Dương Đình T1 đứng tên, được chỉnh lý biến động cho bà Huỳnh Sơn D2 đứng tên ngày 13/6/2022 theo hồ sơ chuyển nhượng số 005587.CN.001.

Chi phí tố tụng số tiền1.600.000đ Bà Huỳnh Sơn D2 phải chịu, ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 không phải chịu đã dự nộp nên bà D2 trả lại cho ông T1 và bà D1 số tiền 1.600.000 (một triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày ông T1 và bà D1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà D2 còn phải chịu thêm khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Sơn D2 phải chịu án phí có giá ngạch là 15.000.000 đồng.Ông Dương Đình T1 và bà Nguyễn Thị D1 không phải chịu án phí. Ông T1 và bà D1 đã dự nộp 3.750.000 (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai số 0011178 ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Sơn D2 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 15/12/2023, bà D2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006112 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập