TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2019/DS-PT
Ngày: 08 – 4 - 2019
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 BÌNH PHƯỚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 08 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 20/2019/DSPT ngày 15/01/2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2019/QĐPT- DS ngày 22 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Đặng Huy H**, sinh năm 1973 (có mặt);

Trợ giúp viên pháp lý cho nguyên đơn ông Đặng Huy H có ông Đặng Thái H, sinh năm 1978. Công tác tại Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. *Bị đơn*: Anh **Bùi Văn K**, sinh năm 1988 (có mặt);
Chị **Vũ Thị Kim N**, sinh năm 1992 (có mặt);
Cùng trú tại: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
3.1 Ông Vũ Hữu C, sinh năm 1960 (có mặt);

3.2 Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng trú tại: Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3.3 Bà Vũ Thị Hồng T, sinh năm 1969 (có mặt);

Trú tại: Thôn 10, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3.4 Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện ủy quyền: Ông Trần Ngọc T – Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Nam Á.

Người nhận ủy quyền lại: Ông Đặng Văn H – Giám đốc khối quản lý rủi ro. Ông H ủy quyền lại cho ông Nguyễn Đăng C – SN: 1983; Trưởng phòng Kinh doanh Ngân hàng TMCP Nam Á chi nhánh tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 123 Đường H, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Huy H; bị đơn ông Bùi Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2018, đơn xin thay đổi nội dung đơn khởi kiện đề ngày 19/9/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Huy H trình bày:

Vào đầu năm 2016, do có nhu cầu đổi chỗ ở nên ông H muốn sang nhượng đất, ông có nhờ bà Vũ Thị Hồng T là dì ruột của ông đứng ra sang nhượng thửa đất diện tích 576m^2, tọa lạc tại thôn 8, xã L , huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã cấp giấy chứng nhận cho ông H. Biết tin, ông C là cậu ruột của ông đến trao đổi về việc chuyển nhượng đất cho con là anh K , chị N với giá 500.000.000đ, việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, không lập giấy tờ. Sau khi thỏa thuận, anh K, chị N đã thanh toán được 289.000.000đ, cụ thể: thanh toán tiền ông H nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất 195m^2 tọa lạc tại thôn 8, xã L là 210.000.000đ; trả khoản nợ của ông H tại Ngân hàng 53.000.000đ; chi phí làm thủ tục sang nhượng đất và nhận tiền mặt 26.000.000đ.

Đến ngày 19/12/2016, ông H với anh K, chị N ký hợp đồng chuyển nhượng đất và công chứng, anh K, chị N làm thủ tục đăng ký QSD đất được xác nhận điều chỉnh trang 4 ngày 03/01/2017. Sau đó được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số C0176145, số vào sổ CS 04796/GDOI ngày 29/8/2018 đứng tên anh K, chị N, diện tích 517,2m^2.

Nhưng số tiền còn lại 211.000.000đ cho đến nay anh K, chị N vẫn chưa

thanh toán. Việc anh K, chị N cho rằng đưa cho bà T số tiền 61.000.000đ để thanh toán tiền chuyển nhượng đất thì ông không biết và cũng không đồng ý với việc này. Nay ông H khởi kiện yêu cầu anh K, chị N thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu theo giá thị trường hiện nay là 511.000.000đ. Ngoài ra, ông H không có ý kiến, yêu cầu gì khác..

Bị đơn anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N thống nhất trình bày:

Anh K , chị N thống nhất với lời trình bày của ông H về quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất diện tích 576m^2 tại thôn 8, xã L . Nhưng giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 350.000.000đ (không phải 500.000.000đ như ông H trình bày). Anh K , chị N cũng thừa nhận đã trả cho ông H 289.000.000đ bằng phương thức như ông H đã trình bày; số tiền còn lại 61.000.000đ anh K , chị N đã đưa cho bà T là dì ruột của ông H để thanh toán cho ông H , việc này không báo cho ông H biết.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì anh K , chị N chỉ đồng ý thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 61.000.000đ. Đối với số tiền 61.000.000đ bà T đang giữ thì anh K , chị N tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra anh K , chị N không có yêu cầu, ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh ông Vũ Hữu C, bà Hoàng Thị M thống nhất trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bị đơn anh K , chị N , xác định giữa ông H với anh K , chị N thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất diện tích 576m^2 là 350.000.000đ, lúc thỏa thuận chuyển nhượng có ông H , bà Thúy, vợ chồng anh K , chị N và ông Các. Mọi thủ tục sang nhượng đất đã hoàn tất, đúng quy định pháp luật.

Việc ông Các, bà Mến đứng tên nhận sang nhượng đất của ông Tùng, bà Huệ đối với với thửa đất 195m^2 là do ông H nhờ đứng tên giùm do lúc đó ông H chưa có hộ khẩu, chứng minh nhân dân thì bị hỏng. Trường hợp ông H yêu cầu làm thủ tục sang tên thửa đất này thì ông, bà tự thỏa thuận giải quyết với ông H , không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hồng T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn anh K , chị N và ông Các, bà Mến về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông H với anh K , chị N với giá thỏa thuận thực tế là 350.000.000đ. Anh K , chị N có đưa cho bà 61.000.000đ để đưa cho ông H chi tiêu dần. Bà T thừa nhận chưa đưa số tiền này cho ông H . Nay ông H yêu

cầu anh K , chị N thanh toán tiền chuyển nhượng đất thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, còn số tiền bà T đang giữ của anh K , chị N thì các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á, ông Nguyễn Đăng Cường trình bày:

Ngày 04/9/2018, giữa ngân hàng TMCP Nam Á chi nhánh Bình Phước với anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N có thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 1974/2018/701-CV, theo đó anh K , chị N vay số tiền 200.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay trên, anh K , chị N có thế chấp thửa đất 517,2m^2, tọa lạc tại thôn 8, xã L . Thủ tục thế chấp là đúng quy định pháp luật.

Việc ông H yêu cầu bị đơn anh K , chị N thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Đối với việc anh K , chị N vay vốn và thế chấp thửa đất 517,2m^2, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện P đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Huy H về việc yêu cầu anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất.

Buộc anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Huy H số tiền 111.411.000đ (một trăm mười một triệu, bốn trăm mười một nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06/12/2018 nguyên đơn ông Đặng Huy H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông K , bà Ngoan phải trả lại cho ông số tiền chuyển nhượng đất còn lại 511.000.000 đồng.

Ngày 06/12/2018 bị đơn ông Bùi Văn Kiên có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng ông chỉ đồng ý trả cho ông H số tiền chuyển nhượng còn lại là 61.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Huy H và Trợ giúp viên pháp lý cho ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Bị đơn ông Bùi Văn Kiên giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện giá chuyển nhượng ông H và anh K , chị N thỏa thuận là 350.000.000 đồng, các đương sự đều thống nhất anh K , chị N đã thanh toán cho ông H được số tiền 289.000.000 đồng, do đó số tiền còn lại anh K , chị N phải trả cho ông H là 61.000.000 đồng, căn cứ Điều 440 Bộ luật dân sự 2015 anh K , chị N phải thanh toán cho ông H số tiền 61.000.000 đồng và lãi suất chậm trả, tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 404 Bộ luật dân sự 2015, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 buộc anh K , chị N trả cho ông H số tiền còn lại 61.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng, sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Huy H; bị đơn ông Bùi Văn Kiên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và bị đơn ông K , Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thống nhất thừa nhận khoảng đầu năm 2016 ông H , bà Vũ Thị Hồng T (là dì ruột ông H), ông Vũ Hữu C (là cậu ruột ông H) đã cùng nhau thỏa thuận ông H chuyển nhượng cho vợ chồng anh K , chị N (là con ruột và con rể ông Các) diện tích đất 576m^2 tọa lạc tại Thôn 8, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Ngày 19/12/2016 ông H và anh K , chị N đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 576m^2 nói trên theo quy định pháp luật, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên hoàn toàn tự nguyện. Sau khi thỏa thuận anh K , chị N đã thanh toán cho ông H được số tiền chuyển nhượng là 289.000.000 đồng, cụ thể: trả thay cho ông H số tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông Tùng, bà Huệ là 210.000.000 đồng; trả nợ Ngân hàng thay ông H 53.000.000 đồng; chi phí sang nhượng đất và ông H đã nhận tiền mặt là 26.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án công nhận đây là sự thật.

[3] Phía nguyên đơn ông H cho rằng mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 19/12/2016 ghi tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng nhưng giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, do vợ chồng anh K , chị N không thực hiện đúng việc trả nợ nên ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh K , chị N phải trả số tiền còn nợ lại là 511 triệu đồng theo giá đất hiện nay là 800 triệu đồng/576m^2. Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên

đương sự chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản, không có ai chứng kiến ngoài bà Thúy. Trong khi đó, phía bị đơn anh K , chị N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Các, bà Mến (là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H) lại xác định giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 350.000.000 đồng chứ không phải là 500.000.000 đồng như lời trình bày của ông H . Tại biên bản đối chất ngày 16/10/2018 bà T (là dì ruột ông H) cũng xác định giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất là 350.000.000 đồng. Ông H cho rằng giá thực tế chuyển nhượng là 500.000.000 đồng và giá đất hiện nay 800 triệu đồng/576m^2 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định giá chuyển nhượng diện tích đất 576m^2 tại thời điểm các bên đương sự giao dịch, thỏa thuận là 350.000.000 đồng nên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của ông H là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] *Về việc thanh toán tiền chuyển nhượng:* Bị đơn anh K cho rằng sau khi thỏa thuận chuyển nhượng anh K , chị N đã thanh toán cho ông H được số tiền 289.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại 61.000.000 đồng anh K , chị N đã giao cho bà T (là dì ruột ông H) để bà T đưa dần cho ông H sử dụng. Mặc dù, bà T thừa nhận bà có nhận 61.000.000 đồng từ anh K , chị N nhưng việc anh K , chị N và bà T tự ý giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H là 61.000.000 đồng khi chưa được ông H đồng ý là không đúng quy định pháp luật. Do đó, căn cứ Điều 404 Bộ luật dân sự 2015 anh K , chị N phải có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho ông H số tiền 61.000.000 đồng và lãi suất chậm trả. Tuy nhiên, đối chiếu nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2016 các bên không thỏa thuận thời hạn thanh toán tiền chuyển nhượng, do đó chỉ buộc anh K , chị N trả cho ông H số tiền còn lại 61.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh K , chị N chưa thanh toán cho ông H số tiền 61.000.000 đồng nên chỉ mới thực hiện được 82,6% nghĩa vụ, còn 17.4% chưa thực hiện được và căn cứ Điều 701 Bộ luật dân sự 2005 buộc anh K , chị N phải thanh toán cho ông H số tiền 111.411.000 đồng là không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh K , sửa một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí tính lại như sau:

[4] Án phí sơ thẩm: Ông Đặng Huy H phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là: 20.000.000 đồng + 4% x ([511.000.000 đồng – 61.000.000 đồng] – 400.000.000 đồng) = 22.000.000 đồng.

Bị đơn anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N phải chịu án phí: 61.000.000 đồng x 5% = 3.050.000 đồng.

[4] Án phí phúc thẩm: Do sửa sơ thẩm nên ông H và ông K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Huy H.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Bùi Văn K.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện P.

Áp dụng Điều 440, 500 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Huy H về việc yêu cầu anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất.

Buộc anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đặng Huy H số tiền 61.000.000 đồng (Sáu mươi mốt triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000 đồng nguyên đơn ông H phải chịu, được trừ vào số tiền ông H đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Đặng Huy H phải chịu số tiền 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 026633, quyển số 0533 ngày 06/9/2018 và số tiền 6.110.000 đồng theo Biên lai thu số 026681, quyển số 0534 ngày 08/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước. Ông H có nghĩa vụ tiếp tục nộp tiền án phí 15.590.000 đồng *(mười lăm triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng)*.

Bị đơn anh Bùi Văn K, chị Vũ Thị Kim N liên đới nộp 3.050.000 đồng (Ba triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Huy H không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 300.000

đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 026778 ngày 10/12/2018.

Bị đơn ông Bùi Văn K không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho ông K số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 026790 ngày 14/12/2018.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Viết Hùng