

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2018/DS-PT
Ngày: 23 - 3 -2018
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Phương Nhi**

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hương**, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Sương** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2017/TLPT – DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận CR, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 279/2017/QĐPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị Kim L**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 8/8 khu vực 6, phường H, quận CR, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Vũ Thanh T** – văn bản ủy quyền ngày 03/4/2017. *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 116A Tầm Vu, phường M, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Công ty TNHH L.

Địa chỉ: Số 28-30, Lô I, đường 2C, KDC Đ, P. P, Q. CR, Tp. Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Mỹ D**- Phó Giám đốc- Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2017. (có mặt)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Lâm Thành D**, sinh năm 1976 (là chồng bà L) (có mặt)

Địa chỉ: Số 8/8 khu vực 6, phường H, quận CR, TP. Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Công ty TNHH L** kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 4 năm 2017 và quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Ngô Thị Kim L** trình bày:*

Nguyên đơn là chủ sử dụng phần đất 7.783m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 do Ủy ban nhân dân quận CR cấp ngày ngày 13/11/2001. Do đất nguyên đơn nằm trong dự án mở rộng Khu dân cư Đ với diện tích thực tế bị thu hồi là 6.178m². Trong đó Công ty trách nhiệm hữu hạn L (sau đây gọi là Công ty) thỏa thuận bồi thường cho nguyên đơn là 2.312.551.063 đồng, các bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường P, quận CR công chứng vào ngày 28/02/2013. Công ty đã chi trả tiền được 03 đợt với tổng số tiền là 1.700.000.000 đồng. Số tiền còn lại 612.551.063 đồng thì Công ty chây ì không chịu thanh toán, nguyên đơn phải liên hệ nhiều lần Công ty mới trả thêm 120.000.000đồng. Số tiền còn 492.551.063 đồng đến nay Công ty không trả. Nguyên đơn cũng đã giao mặt bằng và Công ty đã nhận, san lấp sử dụng nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 492.551.063 đồng và tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 09/4/2014 đến thời điểm hiện tại là 36 tháng với mức lãi suất 1%/tháng = 177.318.382 đồng. Sau khi trả xong số tiền này nguyên đơn sẽ tiến hành thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn.

*Quá trình giải quyết vụ kiện đại diện ủy quyền của bị đơn bà **Trần Thị Mỹ D** trình bày:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn L có nhận chuyển nhượng diện tích đất của nguyên đơn với số tiền như nguyên đơn trình bày. Công ty thống nhất hiện Công ty

vẫn còn nợ lại nguyên đơn số tiền là 492.551.063 đồng. Công ty đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ lại là 492.551.063 đồng nhưng không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Sau khi trả xong số tiền này phía nguyên đơn có trách nhiệm lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho công ty.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- ông **Lâm Thành D** trình bày:* Ông là chồng bà L. Ông thống nhất lời trình bày của bà L. Đồng thời ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Tại Bản án số 40/2017/DS-ST ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân quận CR, thành phố Cần Thơ tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà Ngô Thị Kim L.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn L hoàn trả cho bà Ngô Thị Kim L số tiền là 625.539.833đ (Sáu trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng).

Bị đơn còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thanh toán tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi bị đơn trả hết nợ thì bà L có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 (bản gốc) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Ngô Thị Kim L ngày 13/11/2001 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn L.

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

Không thống nhất với quyết định của Bản án sơ thẩm:

- Ngày 28/6/2017 bị đơn Công ty TNHH L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét đối với khoản tiền lãi mà cấp sơ thẩm đã tuyên.

- Tại tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lãi suất cho nguyên đơn là chưa phù hợp vì hiện tại công ty không có khả năng thanh toán nợ. Đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách tham gia tố tụng của bị đơn vì sau khi ông V là người đại diện theo pháp luật chết, cho đến nay vẫn chưa có văn bản nào của cơ quan chức năng nào công nhận người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không chấp nhận với kháng cáo của bị đơn, xác định cấp sơ thẩm xét xử là đúng quy định, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

- + Về thủ tục cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định.

- + Về nội dung: Qua các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất với diện tích chuyển

nhượng là 6.178,4m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 cấp ngày 13/11/2001 đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Cần Thơ (cũ). Sau khi hợp đồng được ký kết nguyên đơn bà L đại diện hộ đã thực hiện giao đất cho bị đơn đúng thời gian và bị đơn đã nhận đất nhưng chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 1.900.000 đồng số còn lại 492.55.063 đồng vẫn còn nợ cho đến nay. Do bị đơn vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán nên ngoài việc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ, bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định. Vì vậy, với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 625.539.833 đồng (gồm 492.551.063 đồng gốc và 132.988.770 đồng lãi) là phù hợp. Riêng tại quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc sau khi bị đơn trả hết nợ thì bà L có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là chưa phù hợp, bởi diện tích nguyên đơn chuyển nhượng theo hợp đồng chỉ có 6.178,4m² trong khi diện tích nguyên đơn được công nhận là 7.783m², nên sau khi cân trừ thì nguyên đơn còn lại diện tích 1.604,6m². Từ những phân tích trên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm: Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về quan hệ pháp luật: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Ngô Thị Kim L có đại diện theo ủy quyền ông Trần Vũ Thanh T cho rằng nguyên đơn đã thực hiện giao đất cho bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn L diện tích đất đúng theo hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận bồi thường. Nhưng Công ty Thiên Lộc chỉ giao cho nguyên đơn số tiền 732.551.063 đồng còn thiếu lại 492.551.063 đồng cho đến nay. Nên có yêu cầu bị đơn thực hiện thanh toán số tiền còn nợ lại và lãi suất chậm trả là 36 tháng với mức 1%/tháng với số tiền 177.318. 382 đồng. Cấp sơ thẩm xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng tại giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn L đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 09/10/2003; Đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 01/04/ 2013 thì danh sách thành viên góp vốn gồm có ông Võ Thành V và bà Võ Thị Hồng Giang; Người đại diện theo pháp luật là ông Võ Thành V. Ông V chết ngày 09/8/2015, tại cuộc họp ngày 18/8/2016 “*Tập thể CB- NV Công ty Thiên Lộc thống nhất đề nghị triệu tập họp Hội đồng thành viên và thực hiện thủ tục cử người đại diện của Công ty. Đề nghị cử bà Giang là người đại diện theo pháp luật của Công ty*”. Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH L thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn và người đại diện theo pháp luật chỉ tham gia tố tụng với tư cách đại diện cho pháp nhân và nghĩa vụ thanh toán thuộc pháp nhân. Do đó, cấp sơ thẩm xác định người đại diện theo pháp luật là bà Võ Thị Hồng Giang là phù hợp.

Trong vụ việc này bà Giang đã ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo ủy quyền là không trái với quy định.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Liên quan đến khoản tiền nguyên đơn yêu cầu là xuất phát từ dự án mở rộng Khu dân cư đô thị mới, nguyên đơn là người có tài sản bị ảnh hưởng bởi dự án, còn bị đơn là đơn vị trúng thầu thi công. Do đó thực hiện theo thỏa thuận bồi thường giữa nguyên đơn và bị đơn có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại BL 23 thể hiện nguyên đơn bà Ngô Thị Kim L chuyển nhượng cho bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn L do ông Võ Thành V chức vụ giám đốc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 6.178,4m² đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 cấp ngày 13/11/2001, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Cần Thơ do bà Ngô Thị Kim L đứng tên; Giá chuyển nhượng là 2.312.551.068 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì nguyên đơn đã thực hiện giao đúng diện tích đất cho bị đơn thực hiện thi công công trình vào ngày 15/10/ 2012. Nhưng bị đơn chỉ thực hiện một phần nghĩa vụ chi trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000 đồng, số còn lại 612.551.063 đồng không thực hiện, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn có trả thêm 120.000.000 đồng số còn lại đến nay vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn. Vấn đề này đại diện công ty Thiên Lộc tham gia phiên tòa cũng thừa nhận tính đến nay bị đơn vẫn còn nợ nguyên đơn số tiền 492.551.063 đồng. Vì vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, cấp sơ thẩm buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền 492.551.063 đồng bị đơn chưa thực hiện. Tại hợp đồng BL 23 thì nguyên đơn đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho bị đơn, tức Công ty TNHH L do ông Võ Thành V đại diện, với diện tích chuyển nhượng là 6.178,4m² giá chuyển nhượng 2.312.551.068 đồng; tại Điều 3 của hợp đồng ghi rõ Bên A (nguyên đơn) có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B (bị đơn) vào thời điểm nhận tiền. Hợp đồng được công chứng tại UBND phường P và ngày 28/02/2013. Nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao đất cho bị đơn được thể hiện tại Biên bản v/v tiếp nhận mặt bằng (BL12) vào ngày 15/10/2012. Nhưng bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như hợp đồng đã ghi mà chỉ thanh toán cho nguyên đơn một phần với số tiền 1.700.000 đồng của các đợt 1, 2 và 3 phần còn lại 612.551.063 đồng bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn; Trong số tiền 612.551.063 đồng còn nợ lại bị đơn qua nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn chỉ chịu trả cho nguyên đơn 120.000.000 đồng vào ngày 09/6/2014 thay vì đúng hợp đồng thì bị đơn phải trả vào ngày 15/10/2012 bị đơn tiếp nhận mặt bằng.

Đối chiếu các Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng có hiệu lực tính từ ngày 28/02/2013. Nguyên đơn đã thực hiện giao đất theo biên bản tiếp nhận mặt bằng lập ngày 15/10/2012 nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ di dời giao mặt bằng sạch cho bị đơn trước ngày 09/03/2013 và nguyên đơn đã thực hiện đúng như giao kết tức không vi phạm hợp đồng; bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với nguyên đơn xem như đã vi phạm hợp đồng. Với yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn; xét

thấy đây là bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phát sinh lãi quá hạn mà chỉ tính lãi chậm trả tương ứng với số tiền chậm trả. Lẽ ra, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn khoản lãi trên tổng số tiền bị đơn chậm thanh toán vì đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng BL 23 chỉ xác định tổng số tiền bị đơn phải trả cho là 2.321.551.063 đồng không ghi bị đơn được thanh toán là nhiều đợt như bị đơn đã thực hiện trả cho nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi suất trên số tiền 492.551.063 đồng còn nợ lại tính từ ngày 09/6/2014 là 36 tháng là có lợi cho bị đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu này của nguyên đơn và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước với số tiền 132.988.770 đồng là phù hợp.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Riêng về tại quyết định bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn giao cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 bản gốc cho Công ty TNHH L là chưa phù hợp bởi lẽ theo hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất nguyên đơn chuyển nhượng chỉ 6.178,4m² nhưng diện tích nguyên đơn được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.783m² nên sau khi cần trừ nguyên đơn còn lại diện tích 1.604,6m² tại một phần thửa 780 và thửa 1283 như nội dung được ghi tại biên bản thỏa thuận bồi thường BL 15. Cần điều chỉnh cho phù hợp.

Từ những phân tích trên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa một phần bản sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 357; Điều 468; Điều 500 Bộ luật dân sự;

Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết 326/2016/BTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Kim L.

Buộc Công ty TNHH L hoàn trả cho bà Ngô Thị Kim L số tiền 625.539.833 đồng (gồm 492.551.063 đồng gốc và 132.988.770 đồng lãi).

Bị đơn còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thanh toán tại giai đoạn thi hành án.

Sau khi bị đơn trả hết số tiền nợ, bà L có trách nhiệm giao cho Công ty TNHH L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000256 (bản gốc) cấp ngày 13/11/2001 cho Ngô Thị Kim L để thực hiện tách phần diện tích còn lại 1064,6m² tại một phần thửa 780 và thửa 1283 cho bà Ngô Thị Kim L.

Về án phí sơ thẩm dân sự: Bị đơn Công ty TNHH L phải nộp là 29.021.593 đồng;

Nguyên đơn bà Ngô Thị Kim L phải nộp là 2.216.500 đồng, được khấu trừ vào 15.397.388 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009131 ngày 04/4/2017. Bà L được nhận lại 13.180.888 đồng.

Án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu 300.000 đồng được chuyển tiền tạm ứng kháng cáo theo biên lai thu số 009322 ngày 13/7/2017 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực thi hành.

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

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, người phải thi hành án 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q. CR;
- CCTHADS Q. CR;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Võ Phương Nhi