

Bản án số: 133/2019/DS-PT

Ngày: 08-8-2019

V/v: “*Tranh chấp
hợp đồng CNQSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Ông **Triệu Quốc Hiếu**

Ông **Nguyễn Thành Đăng**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông **Nguyễn Văn Bé Tư** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2019/TLPT-DS, ngày 23 tháng 7 năm 2019 về việc: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST, ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:144/2019/QĐ-PT, ngày 24 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Ng. Th. H**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: đường H, phường A, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của ông Ng. Th. H là ông **Ph. M. T**, sinh năm 1962, có mặt.

Địa chỉ: đường T, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông **Đ. D. H. Đ**, sinh năm 1980, có mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã Th.h Tr, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư **L. Ph. H. Đ** thuộc Công ty TNHH MTV Cửu Long thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Ấp Ph, xã Th. L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **T. H. Ch**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp Th, xã Th. L, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông **Đ. D. H. Đ**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 31 tháng 7 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn **Ng. Th. H** có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Minh Tấn trình bày:*

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2017 ông **Ng. Th. H** có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Đ. D. H. Đ** với diện tích 1.023m² đất trồng cây hằng năm, thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ông Đăng có đưa trước cho ông H là 100.000.000 đồng. Ông Đ hẹn khi nào làm xong thủ tục sang tên thì ông Đ trả cho ông H số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Vào ngày 01/8/2017 ông H có đưa bằng khoán cho ông Đ, ông Đ nói đang kẹt tiền nên chỉ đưa cho ông H thêm 10.000.000 đồng. Ông Đ hẹn ông H vào ngày 10/8/2017 sẽ trả cho ông H số tiền còn lại là 140.000.000 đồng nhưng đến hẹn ông Đăng không có tiền trả cho ông H và cứ hẹn hoài. Ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ của người bán là giao đất và sang tên cho ông Đ nhưng ông Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ của người mua là không thanh toán đầy đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận. Việc tranh chấp này không liên quan đến ông Nh.

Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc giải quyết buộc ông **Đ. D. H. Đ** trả cho ông H số tiền 140.000.000 đồng và yêu cầu phía ông Đ phải thanh toán tiền trả không đúng hạn với lãi suất 2%/tháng x 10 tháng x 140.000.000 đồng = 28.000.000 đồng. Tổng số tiền ông H yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả là 168.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông **Đ. D. H. Đ** trình bày: Vào ngày 10/7/2019 ông với ông H có làm giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất diện tích 1.023m², đất trồng cây hằng năm, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long với nội dung là ông H bán phần đất này cho ông Đ với giá là 250.000.000 đồng, tờ giấy này do ông T. H. Ch là giám đốc doanh nghiệp của ông Đ viết tại nhà ông Đ có ông Đ và ông H ký tên, trong giấy có ghi là đưa trước 100.000.000 đồng, còn lại sẽ thanh toán sau 30 ngày, khi thanh toán đủ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi làm giấy tay thì ông Đ đã đưa trước cho ông H 100.000.000 đồng, sau đó ông Đăng và ông H có ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quới và ông Đ đã giao hết số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông H xong, các lần đưa tiền đều không làm biên nhận, vì đã theo hợp đồng ngày

10/7/2017. Về số tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H lâu quá không nhớ là bao nhiêu, ông chỉ biết là trả đủ, khi trả tiền đất cho ông H thì có mặt ông T. H. Ch, ông đưa tiền cho ông Ch, ông Ch đưa tiền ngay cho ông H, ông H nhận tiền ngay lúc đó, đúng theo số tiền mua đất đã có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất mua của ông H thì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017. Nay ông không còn thiếu tiền của ông H nên không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Việc tranh chấp này không liên quan đến ông Nh.

- Ông T. H. Ch trình bày: Những lời trình bày của ông Đ. D. H. Đ là đúng. Ông là giám đốc doanh nghiệp của ông Đ. Ông là người viết giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Đ. Các lần đưa tiền cho ông H đều có mặt ông, ông Đ đưa tiền cho ông và ông giao cho ông H theo đúng hợp đồng nên không làm biên nhận, ông Đ đã giao đủ tiền cho ông H xong và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ không còn thiếu tiền ông H.

Tại bản án sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST, ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Tuyên xử:

Áp dụng các Điều 91, 92, 93, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275, 280, 385, 398, 401, 410, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng. Th. H: Buộc ông Đ. D. H. Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Ng. Th. H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 20.440.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 160.440.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2019 bị đơn ông Đ. D. H. Đ kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông tuyên xử là không chấp nhận trả cho ông Ng. Th. H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 20.440.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 160.440.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Đ. D. H. Đ trình bày: Ông vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Ông H và ông Đ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.023m², loại đất trồng cây hằng năm thuộc thửa 43 là có thật và thủ tục chuyển nhượng đôi bên đã thực hiện xong và phía bị đơn ông Đ đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay phía nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn đối với phần đất nói trên là không có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông Ng. Th. H do ông Ph. M. T làm đại diện trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

- Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long nêu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của bị đơn ông Đ. D. H. Đ là không có căn cứ chấp nhận vì phía ông Đ không có chứng cứ gì chứng minh cho việc kháng cáo của ông. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Đ. D. H. Đ kháng cáo trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đ. D. H. Đ về việc không chấp nhận trả cho ông Ng. Th. H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 20.440.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 160.440.000 đồng. Xét hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2017 giữa ông Ng.Th. H và ông Đ. D. H. Đ thì hai bên đương sự thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 1.023m², đất trồng cây hằng năm, thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long với giá là 250.000.000 đồng. Ông Đ đã trả trước cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán sau 30 ngày và có ghi nhận là "Hôm nay ký giấy làm bằng, khi thanh toán đủ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng", đến ngày 19/7/2017 thì ông H và ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quới, trong hợp đồng chuyển nhượng này ghi nhận việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Căn cứ vào sự thỏa thuận ngày 10/7/2017 giữa ông Đ và ông H thì chỉ khi nào ông Đ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 150.000.000 đồng thì ông H mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ, đây là điều kiện ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên, do đó ngày 19/7/2017 Ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ tại Ủy ban nhân dân xã Tân Quới, nếu ông H chưa nhận đủ tiền từ ông Đ như trong thỏa thuận thì ông H có quyền từ chối không ký hợp đồng, hơn nữa

nếu ông H ký hợp đồng khi chưa nhận đủ tiền thì ông H có quyền yêu cầu ông Đ làm thêm tờ thỏa thuận khác tuy nhiên ông H không có bất kỳ động thái nào. Đồng thời khi ông Đ giao tiền cho ông H thì giữa hai bên không có làm biên nhận vì hai bên đã thực hiện đúng như thỏa thuận ngày 10/7/2017, ông Đ đã nhận đất xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/10/2017 và ông Đ đã sử dụng phần đất này, khai thác và xây dựng bờ kè để làm địa điểm kinh doanh vật liệu xây dựng nhưng ông Hải cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Như vậy từ những phân tích trên cho thấy việc ông H khởi kiện yêu cầu ông Đ trả cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn còn thiếu là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 20.440.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 160.440.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đ. D. H. Đ. Sửa bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST, ngày 07 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Đỗ Duy Hải Đăng không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đ. D. H. Đ. Sửa bản án sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 275, 280, 385, 398, 401, 410, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng. Th. H về việc yêu cầu ông Đ. D. H. Đ phải có nghĩa vụ trả cho ông Ng. Th. H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 140.000.000 đồng và tiền lãi là 20.440.000 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 160.440.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Ng. Th. H phải nộp số tiền án phí là 8.022.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 4.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015090 ngày 06/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân. Như vậy ông Ng.Th. H còn phải nộp tiếp số tiền 3.822.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Đ. D. H. Đ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011003 ngày 13/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND h Bình Tân: 01;
- CC THADS h. Bình Tân: 01;
- Các Đ/s: 4 ;
- Lưu: 04.

Vương Minh Tâm