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

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày: 12-5-2021
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 CAO BẰNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ngôn Ngọc Viên

Các Thẩm phán: Ông Nông Hà Nam

Bà Nguyễn Thị Như

- Thư ký phiên toà: Bà Nông Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tham gia phiên toà: Bà Trương Thị Nha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 87a/2021/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Linh Quốc M, sinh năm 1945

Địa chỉ: Xóm K, xã C1, huyện T, tỉnh C; có mặt

Bị đơn: Nguyễn Thị L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 10), phường Đ, thành phố C, tỉnh C; có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hoàng Thị Th, sinh năm 1959

Địa chỉ: Xóm K, xã C1, huyện T, tỉnh C; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đ – Văn phòng luật sư Nguyễn Đ – Đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng.

Địa chỉ: Tổ 12, phường S, thành phố C, tỉnh C; có mặt

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 08/10/2019, bản tự khai ngày 05/5/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Linh Quốc M trình bày: Về mối quan hệ: Tôi và bà Nguyễn Thị L không có quan hệ quen biết, không có quan hệ họ hàng gì. Trước đây tôi có được mua đất của bà L.

Do nhu cầu cần sử dụng đất, ngày 11/01/2006, tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một thửa đất với bà Nguyễn Thị L trú tại N, xã Đ, huyện H, nay là tổ 21 phường Đ, thành phố C, tỉnh C. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị L.

Vị trí thửa đất là thửa số 200A, tờ bản đồ số 24, diện tích là 100 m^2 tại xóm N, xã H, thành phố C, tỉnh C. Thửa đất có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị L;

- Phía Nam giáp đường vào xóm N;

- Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L;

- Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L.

Ngày 18/3/2006, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã H, huyện A xác nhận. Giá trị chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), việc trả tiền được thực hiện nhiều lần.

Cụ thể được trả làm 4 lần:

- Lần 1: ngày 24/01/2006 trả 3.000.000 đồng;

- Lần 2: ngày 16/3/2006 trả 5.000.000 đồng;

- Lần 3: ngày 22/3/2006 trả 45.000.000 đồng (tổng cộng cả lần 1 và lần 2);

- Lần 4: ngày 17/4/2006 trả 5.250.000 đồng. (Trong đó có 250.000 đồng là tiền thuế trước bạ).

Ngày 17/4/2006, tôi đã thanh toán đầy đủ cho bà L số tiền 50.250.000 đồng như đã thỏa thuận. Hai bên có lập văn bản (viết tay) ghi nhận sự thỏa thuận và việc tôi đã thanh toán đủ cho bà L. Sau khi thanh toán xong bà L đã giao thửa đất cho gia đình tôi quản lý và sử dụng, có lập biên bản giao đất tại thực địa. Năm 2008, gia đình tôi đã xây dựng một nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 50m^2 trên thửa đất tôi đã nhận chuyển nhượng, số đất còn lại tôi để làm vườn. Sau này bà L đã tự ý sử dụng phần đất để làm vườn làm chuồng chăn nuôi. Hiện nay thửa đất tôi đang trực tiếp quản lý và sử dụng đất nhưng về mặt pháp lý gia đình tôi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lý do bà L đã không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng, cụ thể là: bà L đã không cung cấp cho tôi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) để tôi làm thủ tục xin tách thửa. Tôi đã nhiều lần xin gặp bà L để thỏa thuận nhưng bà L từ chối không gặp tôi.

Theo hợp đồng đã ký ghi rõ "Bên chuyển nhượng phải chuyển giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng và các tài liệu khác kèm theo cho bên nhận chuyển nhượng khi hợp đồng có hiệu lực. Nhưng bà L đã không thực hiện đúng hợp đồng, cố ý lánh mặt không chịu hợp tác với tôi để cùng thống nhất giải quyết, cản trở việc tôi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2016, tôi đề nghị bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) thì bà L nói là bìa đỏ đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa lấy được. Sau đó vào năm 2017 thì bà L lại nói là tôi chưa giao đủ tiền mua đất (còn thiếu 10 triệu) nên bà L chưa giao bìa đỏ. Việc làm của bà L đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Chúng tôi đã tiến hành hòa giải ở địa phương xóm 3 N, xã H, thành phố C, tỉnh C một lần nhưng thỏa thuận không thành. Khoảng năm 2018 tôi từ quê ra thành phố thì thấy bà L đã làm chuồng gà vào phần đất tôi mua nói trên. Từ thời điểm đó đến nay hai bên không thỏa thuận thống nhất được. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu bà L phải thực hiện hợp đồng đã ký ngày 18/3/2006. Buộc bà L cung cấp cho gia đình tôi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 200A, tờ bản đồ số 24, diện tích là 100 m^2 tại xóm N, xã H, thành phố C, tỉnh C để tôi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc),

sau khi làm xong thủ tục tôi có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Tại bản tự khai ngày 05/5/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Thị L trình bày: Tôi và ông Linh Quốc M không có quan hệ họ hàng gì, chỉ mua bán đất đai. Tôi không chấp nhận hợp đồng đã làm từ năm 2004 vì ông M không thực hiện đúng hợp đồng đã làm. Ông M chưa trả đủ số tiền lúc hai bên thỏa thuận mua và bán. Hai bên mua và bán thỏa thuận viết tay diện tích đất là 100 m^2, với số tiền là 60 triệu đồng. Lúc mua đất ông M có đặt cọc tiền 5.000.000 đồng để làm thủ tục xong bên mua sẽ trả hết tiền nhưng khi làm xong ông M đã không trả đủ chỉ trả được 50 triệu đồng, còn 350.000 đồng là tiền đi đóng thuế, mỗi người chịu một ít. Trong quá trình làm song hợp đồng thì ông M không làm đúng thỏa thuận như hợp đồng nên tôi không nhất trí, nên mới dẫn đến tranh chấp. Ông M đã gọi trưởng xóm và bí thư xóm 3 N về hòa giải. Trong thời gian đấy ông M đã chửi và lăng mạ tôi. Ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền. Ông M chưa thanh toán đủ cho tôi số tiền 10 triệu đồng. Giấy tờ viết tay "giấy bán đất" tôi không được cầm, chỉ ông M được cầm nên ông M đã tự sửa chữa diện tích đất và số tiền. Tôi xác nhận các chữ ký trong giấy này đúng là của tôi nhưng nội dung đã bị sửa chữa do ông M đã có hành vi lừa dối tôi. Ông M thiếu tôi 10 triệu đồng, chính vì vậy tôi không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M. Do ông M biết nhà tôi bị lũ lụt, mất hết giấy tờ nên đã trở mặt, thay đổi. Tôi có đòi số tiền 10 triệu đồng rất nhiều lần nhưng ông M nói không có tiền trả, sau đó ông M có đi cùng trưởng xóm và bí thư tổ tôi đến nhà tôi, ông M có nói tôi bố thí thêm cho tôi số tiền 5 triệu đồng và yêu cầu tôi ký vào các giấy tờ cho ông M nhưng tôi đã không đồng ý. Nay tôi không đồng ý bán đất cho ông M nữa. Tôi không chấp nhận với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại biên bản hòa giải ngày 05 tháng 5 năm 2020 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Thị Th trình bày: Tôi là vợ của ông Linh Quốc M, tôi có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà Nguyễn Thị L. Tôi nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông M về buộc bà L phải thực hiện đúng hợp đồng là giao giấy tờ đất đai cho tôi và ông M để chúng tôi thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền. Tôi bổ sung ý kiến đó là việc sửa chữa số liệu trên giấy viết tay, trước đó chúng tôi thỏa thuận mua 6m rộng, chiều sâu là 20m với diện tích là 120, nhưng thực tế chúng tôi viết hợp đồng với nhau và bàn giao mặt bằng

chỉ là 100m, do đó ông M đã sửa chữa số diện tích từ 120m^2 thành 100m^2, tổng số tiền từ 60.000.000đ thành 50.000.000đ cho phù hợp với thực tế chuyển nhượng giữa hai bên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Linh Quốc M trình bày: Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện gữa các bên đương sự được thực hiện trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có xác nhận của chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng ông M đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, điều này được thể hiện ông Minh đã trả đủ số tiền cho bà L theo đúng hợp đồng đã ký kết, việc trả nợ có chữ ký xác nhận của bà L. Các bên đã bàn giao mặt bằng đất và ông M đã làm nhà trên đất từ 2008 và sử dụng từ đó đến nay. Nay bà L cho rằng ông M còn nợ tiền bà L nên không thực hiện hợp đồng là không đúng, bà L viện cớ vào hợp đồng viết tay đã bị ông M sửa chữa cụ thể số tiền đã bị sửa từ 60.000.000đ thành 50.000.000đ, ông M còn thiếu tiền là 10.000.000đ là không đúng. Vì thực tế ông M đã trả vượt quá số tiền như hợp đồng đã ký kết. Theo hợp đồng số tiền chỉ là 50.000.000 nhưng ông M đã trả vượt quá 250.000đ để đóng thuế thực hiện hợp đồng. Ngoài ra căn cứ vào nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán thì việc các bên đã bàn giao mặt bằng đất là hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Hợp đồng giữa ông M và bà L đã ký kết là có hiệu lực pháp luật, buộc bà L phải thực hiện hợp đồng đã ký kết. Bàn giao giấy tờ để ông M đăng ký quyền sử dụng đất với cơ nhà nước có thẩm quyền.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã:

- Áp dụng: Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005.

- Áp dụng khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 105, 106, 107 Luật đất đai 2003.

Áp dụng Điều 27 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;

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Linh Quốc M. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thực hiện hợp đồng đã ký ngày 18/3/2006 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Nguyễn Thị L và bên nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Linh Quốc M. Buộc bà L phải cung cấp cho ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 200A, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 16/10/2000, tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L tại xóm N, xã H, thành phố C, tỉnh C để ông M làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông M đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/3/2006 với diện tích là 100 m^2.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ nhà nước.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán chi phí thẩm định tại chỗ cho ông Linh Quốc M với số tiền là: 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng);

- Ông Linh Quốc M đã nộp tạm ứng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Nay ông M còn được Tòa án hoàn lại số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/10/2020 Bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án. Lý do kháng cáo: Ngày 18/3/2006 tôi và ông Linh Quốc M có làm 01 hợp đồng mua bán đất viết tay là "giấy mua bán đất" với diện tích đất là 120m^2 bán với số tiền là 60 triệu đồng và mỗi bên giữ 01 bản. Tuy nhiên do nhà tôi bị lũ lụt đã cuốn trôi hết giấy tờ. Ông M đã trả cho tôi 50 triệu đồng và còn 10 triệu nữa chưa thanh toán. Do ông M biết tôi không còn giấy tờ nên ông M đã tự sửa vào bản của ông M giữ diện tích đất và số tiền nêu trên. Tôi đã hỏi ông M về số tiền còn thiếu rất nhiều lần nhưng ông M nói không có tiền. Sau đó ông M đến và yêu cầu tôi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nhưng tôi không chấp nhận vì ông chưa thanh toán số tiền còn thiếu cho tôi và tôi không chấp nhận việc mua bán này nữa. Ngày 15/10/2020 sau khi xét xử sơ thẩm vụ án Tòa án đã

ra quyết định tôi phải đóng tiền án phí và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kí giấy tờ có liên quan cho ông M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với những lý do trên tôi không chấp nhận quyết định của Tòa án và tôi yêu cầu Tòa án hủy bỏ quyết định xét xử ngày 15/10/2020 đồng thời giao hồ sơ vụ án để xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Đ có ý kiến: Nhất trí với bản án sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15/10/2020 của TAND thành phố Cao Bằng, đề nghị HĐXX bác yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: 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 Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung và quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua phần tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị L là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Bác kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn ông Linh Quốc M nộp đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là có căn cứ và đúng pháp luật theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền:* Tài sản tranh chấp là đất và tài sản gắn liền với đất tại phường Đ, thành phố C, tỉnh C, bị đơn Nguyễn Thị L sống tại thành phố C, tỉnh C, do đó Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng thụ lý giải quyết là là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 điều 39 bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tố tụng*: Giấy bán đất đề ngày 11/1/2006 có ghi bên bán Hoàng Văn E và Nguyễn Thị L, tuy nhiên cấp sơ thẩm không đưa ông Hoàng Văn E vào tham gia tố tụng cũng như không xác minh xem ông Hoàng Văn E là chồng của bà Nguyễn Thị L còn sống hay đã chết, nếu đã chết phải xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Văn E. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được, nên chỉ nhắc nhở để cấp sơ thẩm rút nghiệm.

[4] *Tính hợp pháp của đơn kháng cáo*: Ngày 15/10/2020 Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tuyên bản án sơ thẩm số 55/2020/DS-ST về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn Linh Quốc M và bị đơn Nguyễn Thị L. Đến ngày 27 tháng 10 năm 2020 bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo tại tòa án. Đơn kháng cáo của đương sự được gửi trong thời hạn luật định. Tuy nhiên đến ngày 26 tháng 11 năm 2020 bà Nguyễn Thị L mới nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, việc nộp tiền tạm ứng án phí quá hạn của bà L đã được Tòa án cấp phúc thẩm xét kháng cáo quá hạn và ra quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của bà Nguyễn Thị L. Do vậy kháng cáo của bà Nguyễn Thị L là hợp lệ.

[4] *Xét kháng cáo và các căn cứ kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị L:* Tại đơn kháng cáo bà L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ký kết hợp đồng ngày 18/3/2006 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100m^2 tại thửa số 200A, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910 do Ủy ban nhân dân huyện Hòa An, tỉnh Cao Bằng cấp ngày 16/10/2000 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L giữa hai bên mua là ông Linh Quốc M và bên bán bà Nguyễn Thị L được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, hoàn toàn ngay tình, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức, xã hội. Hợp đồng được ký kết đã có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã H, huyện A, tỉnh C.

Tại thời điểm giao dịch, đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất 100m^2 tại thửa số 200A, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh C cấp ngày 16/10/2000 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L. Như vậy, về Hợp đồng được ký kết giữa các bên là hoàn toàn phù hợp với quy định của luật đất đai được thể hiện tại các Điều 105, 106, 107 Luật đất đai 2003 và các Điều 122, 124, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005.

Sau khi ký kết các bên đã tiến hành bàn giao mặt bằng và thực tế ông M đã tiến hành xây dựng nhà cửa trên đất và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. ông M đã thực hiện việc trả tiền cho bà L đúng theo hợp đồng đã ký kết với số tiền là 50.000.000đ (Thực tế ông M đã trả vượt quá số tiền trong hợp đồng 250.000đ để bà L đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất), việc trả tiền đều được bà L ký xác nhận đã nhận tiền và tại phiên tòa bà L cũng đã xác nhận được nhận với ông M số tiền 50.250.000đ; các bên đã tiến hành thủ tục kê khai biến đổi đất, đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất, ông M đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã có xác nhận của chính quyền địa phương và đã đóng thuế trước bạ; Tuy nhiên, bà L không nhất trí việc tách quyền sử dụng cho ông M vì cho rằng ông M chưa trả đủ số tiền cho bà L, ông M còn thiếu bà 10.000.000đ vì bà L cho rằng Hợp đồng viết tay đã bị ông M sửa chữa, thực tế số tiền các bên đã thỏa thuận là 60.000.000đ nhưng đã bị ông M sửa thành 50.000.000đ, do đó bà không nhất trí bán đất cho ông M nữa, bà L sẽ trả lại tiền cho ông M; Hoặc ông M phải trả đủ số tiền cho bà L tương ứng với số tiền thực tế hiện nay.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên, qua việc xem xét thẩm định cho thấy hiện trạng đất ông M đang quản lý: Đất có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị L có cạnh dài 4,86m; Phía Tây giáp đường dân sinh có cạnh dài 4,88m; Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L có cạnh dài 18,88m; Phía Bắc giáp đất bà Hà Thị S. Trên đất đang tranh chấp có 01 ngôi nhà cấp 04, tường xây gạch chỉ 110 bổ trụ, có trát vôi ve, điện nổi; Mái lợp Fibro xi măng; Xà gồ vì kèo gỗ nền nhà rải ván. Trên đất có xây tường rào bao quanh, xây gạch chỉ 220 bổ trụ, không trát. Như vậy qua việc xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng phần đất ông M đang quản lý đã được xây tường rào bao quanh chỉ có diện tích là 91,0m^2, chưa đủ 100m^2 như diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (còn thiếu 09m^2).

Theo Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất được chuyển nhượng là 100m^2; Tại phiên tòa bà L xác nhận diện tích chuyển nhượng là 100m^2 và đồng thời xác nhận bản Hợp đồng viết tay là do bà L viết, là chữ viết của bà L. Như vậy, với lý do bà L đưa ra để không thực hiện hợp đồng đó là bản hợp đồng chuyển nhượng viết tay đã bị ông M sửa số tiền từ 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) thành 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và cho rằng ông M còn thiếu số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng) là không có căn cứ. Vì tại bản Hợp đồng viết tay mặc dù đã bị sửa số diện tích đất từ 120m^2 thành 100m^2 và số tiền từ 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) thành 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nhưng không làm thay đổi bản chất của giao dịch mà nó hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan, đó là giá một 1m^2 đất được thể hiện trong hợp đồng là 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) và số diện tích m^2 các bên chuyển quyền sử dụng là 100m^2. Điều này được thể hiện tại phiên Tòa bà L khẳng định chữ viết trong Hợp đồng bản viết tay là do bà L viết ra, căn cứ vào số tiền thỏa thuận được thể hiện "...với giá đất là 1m = 500.000... " đối với số tiền được thể hiện trong bản hợp đồng viết tay không bị tẩy xóa hay sửa chữa, là chữ viết của bà L, diện tích chuyển quyền sử dụng là 100m^2 đã được bà L khẳng định tại phiên tòa. Lấy số tiền trong hợp đồng nhân với số diện tích đất được chuyển nhượng là 100m^2 thì số tiền sẽ là 100m^2 x 500.000đ = 50.000.000 đồng. Như vậy, bà L cho rằng số tiền chuyển nhượng đất là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) và cho rằng ông M còn thiếu số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) là không có căn cứ.

Từ những phân tích như trên thấy rằng ông M đã thực hiện đúng và đầy đủ theo như Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông M và bà L ngày 18/3/2006. Bà L đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đó là không giao giấy tờ thửa số 200A, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh C cấp ngày 16/10/2000 tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L để ông M thực hiện việc đăng ký quyền sử đất theo như thỏa thuận.

Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bà Nguyễn Thị L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) là đúng.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử có căn cứ để bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng tại phiên tòa cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] *Về án phí:* Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Linh Quốc M. Buộc bà Nguyễn Thị L phải thực hiện hợp đồng đã ký ngày 18/3/2006 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Linh Quốc M. Buộc bà L phải cung cấp cho ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 200A, tờ bản đồ số 24 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00910 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh C cấp ngày 16/10/2000, tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị L tại xóm N, xã H, thành phố C, tỉnh C để ông M làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông M đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18/3/2006 với diện tích là 100 m^2.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng), bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm thanh toán chi phí thẩm định tại chỗ cho ông Linh Quốc M với số tiền là: 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng);

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ nhà nước.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng để sung công quỹ nhà nước được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0000911 ngày 26 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

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./.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh CB;*
- *TAND TPCB;*
- *Chi cục THADS TPCB;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hs;*
- *Lưu án văn.*

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

Ngôn Ngọc Viên