

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 34/2018/DS-PT
Ngày: 29-01-2018
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 TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Tấn

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 263/2017/TLPT- DS ngày 24 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Ấp Mỹ Đ, xã Phú Đ, huyện T, Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của nguyên đơn Huỳnh Thị Thanh T là ông Phạm Trung Đ, sinh năm 1957 theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2018; địa chỉ: phường 2, Tp. V, tỉnh V). (Có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Phạm Văn P, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Ấp Mỹ Đ, xã Phú Đ, huyện T, Đồng Tháp. (Có mặt)

- ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*** Luật sư Lê Hà Vĩnh T, Văn phòng luật sư Linh Phát thuộc đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

Người kháng cáo: Anh Phạm Văn P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Bà Huỳnh Thị Thanh T ủy quyền cho ông Phạm Trung Đ trình bày:

Vào ngày 03 tháng 3 năm 2015 (nhằm ngày 13 tháng 01 năm 2015 âm lịch) bà T có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $5.616m^2$ loại đất lúa, thuộc hai thửa 437 và 438, tờ bản đồ số 07, do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Đ, xã Phú Đ, huyện T với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 370.000.000 đồng, anh P có đưa trước cho bà là 230.000.000 đồng, khi giao nhận tiền có anh Huỳnh Phát B làm chứng, đến ngày 04/3/2017 bà T và anh P cùng đến UBND xã Phú Đ làm hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu, ghi diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 437 diện tích $1.437m^2$, thửa 438 diện tích $4.179m^2$ tổng diện tích $5.616m^2$ thuộc tờ bản đồ số 07, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, theo bà T trình bày lý do ghi trong hợp đồng 300.000.000 đồng là để giảm thuế cho anh P chứ thực tế giá chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa hai bên là 370.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn P đứng tên, anh P lại bội tính không trả số tiền còn thiếu là 140.000.000 đồng. Nay bà T yêu cầu anh Phạm Văn P phải có nghĩa vụ trả cho bà số tiền nêu trên.

- Bị đơn anh Phạm Văn P trình bày: Anh và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 270.000.000 đồng gồm phần diện tích đất mà bà T chuyển nhượng từ cha mẹ của anh gồm cả đất ruộng và đất vườn thuộc thửa 437, 438, 709 tổng diện tích 03 thửa là $6.636m^2$, anh đã đưa cho bà T 230.000.000 đồng là để chuyển nhượng phần đất ruộng tại thửa 437, 438 diện tích $5.616m^2$ và hai bên đã làm thủ tục xong, số tiền 40.000.000 đồng còn lại là để chuyển nhượng phần đất vườn tại thửa 709 diện tích $1.020m^2$ nhưng diện tích đất này bà T đã bán cho L là em của anh, nên anh không đồng ý trả 40.000.000 đồng cho bà T. Bà T cho rằng anh chuyển nhượng chỉ có phần đất ruộng tại thửa 437, 438 với giá 370.000.000 đồng và yêu cầu anh trả 140.000.000 đồng còn lại anh không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh T.

Buộc anh Phạm Văn P có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Thanh T số tiền 70.000.000 đồng.

Khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị Thanh T anh Phạm Văn P chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2, Điều 468 của Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu 3.500.000đ tiền án phí nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng, theo biên lai thu số 039055, ngày 03/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;

+ Anh Phạm Văn P phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí giám định, tổng cộng là 4.550.000 đồng; bà T và anh P mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí giám định, nhưng do anh P đã nộp tạm ứng trước, nên bà T phải trả lại cho anh P số tiền 2.275.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Ngày 10/10/2017 anh Phạm Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, anh cho rằng bản án sơ thẩm xử chưa khách quan, không đảm bảo quyền lợi cho anh.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử.

+ Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữa anh P và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 270.000.000 đồng chứ không phải 370.000.000 đồng như bà T trình bày tại thửa 437, 438, 709 tổng diện tích 03 thửa là 6.636m², anh P đã đưa cho bà T 230.000.000 đồng là để chuyển nhượng phần đất ruộng tại thửa 437, 438 diện tích 5.616m² và hai bên đã làm thủ tục xong, số tiền 40.000.000 đồng còn lại là để chuyển nhượng phần đất vườn tại thửa 709 diện tích 1.020m² nhưng diện tích đất này bà T đã bán cho L là em của anh P, nên anh P không đồng ý trả tiền cho bà T.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào ngày 03 tháng 3 năm 2015 (nhằm ngày 13 tháng 01 năm 2015 âm lịch) bà T có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.616m² loại đất lúa, thuộc hai thửa 437 và 438, tờ bản đồ số 07 cho anh Phạm Văn P, diện tích đất trên do bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng, anh P đã đưa trước cho bà 230.000.000 đồng, khi giao nhận tiền có anh Huỳnh Phát B làm chứng. Đến ngày 04/3/2015, bà T và anh P đến Ủy ban nhân dân xã Phú Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định, giá hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hợp đồng này được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục và anh P là người trực tiếp thực hiện các nghĩa vụ giao kết hợp đồng (như đóng thuế lệ phí trước bạ...) và anh đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2015 tại các thửa 437, 438 với tổng diện tích là 5.616m².

[2] Anh P cho rằng anh và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 270.000.000 đồng chứ không phải 370.000.000 đồng như bà T trình bày tại thửa 437, 438, 709 tổng diện tích 03 thửa là 6.636m², anh đã đưa cho bà T 230.000.000 đồng là để chuyển nhượng phần đất ruộng tại thửa 437, 438 diện tích 5.616m² và hai bên đã làm thủ tục xong, số tiền 40.000.000 đồng còn lại là để chuyển nhượng phần đất vườn tại thửa 709 diện tích 1.020m² nhưng diện tích đất này bà T đã bán cho L là em của anh, nên anh không đồng ý trả 40.000.000 đồng cho bà T.

Theo bà T cho rằng giá chuyển nhượng đất tại các thửa 437, 438 với tổng diện tích là 5.616m² cho anh P là 370.000.000 đồng là không có cơ sở vì theo kết luận giám định số 118/C54-P5 ngày 04/8/2016 của Viện khoa học hình sự Bộ Công an thì hợp đồng mà bà T cung cấp có viết thêm và bị sửa chữa số 370.000.000 đồng, bên cạnh đó anh P cũng đã cung cấp bản phô tô của tờ hợp đồng thể hiện giá trị chuyển nhượng đất giữa anh và bà T là 270.000.000 đồng, việc khai nại giữa hai bên đương sự về giá chuyển nhượng không thống nhất. Tuy nhiên, cả hai bên đương sự đều thừa nhận có đến Ủy ban nhân dân xã Phú Đ làm hợp đồng chuyển nhượng và giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng, hai bên cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh ngoài giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2015, nên án sơ thẩm căn cứ vào giá thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/3/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Đ để buộc anh P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền còn lại theo hợp đồng.

Sau khi án sơ thẩm xử anh P có đơn kháng cáo, anh cho rằng bản án sơ thẩm xử chưa khách quan, không đảm bảo quyền lợi cho anh. Xét yêu cầu kháng cáo của anh P là chưa có căn cứ. Bởi vì, anh P cho rằng anh nhận chuyển nhượng đất của bà T bao gồm cả ba thửa 437, 438, 709 với tổng diện tích là 6.616m², giá chuyển nhượng là 270.000.000 đồng, nhưng theo hợp đồng viết tay ngày 03/3/2015 bản chính, và bản phô tô mà bà T, anh P cung cấp đều thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng là 5.616m², tương ứng với hai thửa đất 437, 438. Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Ủy ban nhân dân xã Phú Đ ngày 04/3/2015 cũng thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng là hai thửa 437, thửa 438, trong hợp đồng cũng không thể hiện bà T chuyển nhượng diện tích 1.020m² thuộc thửa 709 cho anh P.

[3] Theo lời khai của ông Đỗ Minh T (Công chức xã Phú Đ) thì việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2015 giữa bà T và anh P là hoàn toàn tự nguyện, việc anh P nại ra anh chuyển nhượng phần đất của bà T gồm cả ba thửa 437, 438, 709 là không có cơ sở, vì trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện hai thửa 437, 438 và anh cũng đã làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/2015. Đối với diện tích đất 1.020m² tại thửa 709 hiện tại bà T cũng đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn L là em của anh P. Do đó, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/3/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Đ giữa bà T và anh P đối với diện tích đất 5.616m² tại hai thửa đất 437, 438 với giá là 300.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của bà T và anh P cũng thừa nhận anh đã đưa trước

cho bà T số tiền 230.000.000 đồng, nên án sơ thẩm buộc anh P có trách nhiệm tiếp tục trả cho bà T số tiền 70.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng ngày 04/3/2015 tại Ủy ban nhân dân xã Phú Đ là có cơ sở. Vì vậy, xét yêu cầu kháng cáo của anh P là hoàn toàn không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà T buộc anh P phải trả cho bà T số tiền chuyển nhượng còn lại 70.000.000 đồng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh P mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, đối với phần lãi suất chậm trả ghi trong quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh P, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh P giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự; 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 đơn kháng cáo của anh Phạm Văn P.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 40/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh T.

Buộc anh Phạm Văn P có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Thanh T số tiền 70.000.000 đồng.

Khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Huỳnh Thị Thanh T mà anh Phạm Văn P chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi cho số tiền còn phải thi hành bằng 50% theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu 3.500.000đ tiền án phí nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng, theo biên lai thu số 039055, ngày 03/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;

+ Anh Phạm Văn P phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí giám định, tổng cộng là 4.550.000 đồng; bà T và anh P mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí giám định, nhưng do anh P đã nộp tạm ứng trước, nên bà T phải trả lại cho anh P số tiền 2.275.000 đồng.

6. Án phí phúc thẩm:

Anh Phạm Văn P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 01461 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (anh P đã nộp xong án phí phúc thẩm).

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, 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội