

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày 27-6-2023

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 ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán: Ông Lê Quốc Hương, ông Nguyễn Anh Ứng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông** tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Văn Tám - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2023/TLPT-DS ngày 29-5-2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 20-4-2023 của Toà án nhân dân huyện Đắk R’Lấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXXPT-DS ngày 06-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Viết L; địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

- **Bị đơn:**

Ông Nguyễn Phước N- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T- Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Hoàng Thị L; địa chỉ: Thôn 5, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Viết L trình bày:

Ngày 25-12-2010 âm lịch, vợ chồng ông Lê Viết L, bà Hoàng Thị L nhận

chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Phước N, bà Nguyễn Thị T thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.030m² tọa lạc tại thôn 5, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số X 316866 ngày 18-4-2003 mang tên ông Nguyễn Phước N, bà Nguyễn Thị T, có tứ cận: Phía Đông, phía Tây giáp đất ông Lê Viết L, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp suối.

Khi nhận chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng viết tay, giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, ông L đã trả 60.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày 10-11-2011 (âm lịch) sẽ trả. Đến hẹn, ông L qua trả tiền, nhưng vợ chồng ông N nói GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông L chưa trả tiền như thỏa thuận. Cuối năm 2019, sau khi ông L trả số tiền 20.000.000 đồng (tiền nợ mua đất) và 32.000.000 đồng (tiền ông N gửi nhờ ông L giữ giúp) thì ông N mới lấy GCNQSDĐ từ Ngân hàng ra và đưa cho ông L.

Hiện tại, ông L, bà L đã trả hết 80.000.000 đồng tiền mua đất, ông N, bà T cũng đã giao đất cho ông L, bà L sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay, nhưng ông N, bà T không làm thủ tục sang tên cho ông L, bà L. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết L với ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 25-12-2010; buộc ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, cụ thể là sang tên quyền sử dụng đất cho ông L và bà L.

Bị đơn ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông N, bà T thừa nhận thời gian, số tiền và nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất như ông L đã trình bày. Do ông L, bà L không trả đủ tiền đúng thời gian như thỏa thuận nên ông N, bà T không lấy được GCNQSDĐ đang thế chấp Ngân hàng để hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Tháng 7-2017, ông N gửi ông L 32.000.000 đồng để nhờ trả nợ Ngân hàng nhưng ông L không trả. Đến cuối năm 2019, ông L, bà L mới trả số tiền 20.000.000 đồng (tiền nợ mua đất) và 32.000.000 đồng (tiền ông N nhờ trả Ngân hàng) thì ông N mới lấy được GCNQSDĐ ra để đưa cho ông L.

Ông N, bà T đồng ý sang tên quyền sử dụng đất với điều kiện ông L, bà L phải trả lãi Ngân hàng số tiền 30.000.000 đồng từ năm 2017 đến nay cho ông bà, nếu không ông bà sẽ lấy lại đất và trả lại giá trị đất theo giá thị trường hiện nay cho ông L, bà L.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L: Bà L thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông Lê Viết L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp quyết định:

Căn cứ điểm khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92; 95; 96; 147; 157; 158; 163; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503 của

Bộ luật Dân sự; các điểm a, b khoản 3 Điều 167; Điều 203 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L đối với bị đơn ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T..

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết L với ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 25-12-2010; buộc ông Nguyễn Phước N, bà Nguyễn Thị T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Viết L, bà Hoàng Thị L đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, có diện tích 6.030m² (diện tích đo đạc thực tế là 6.073,49m²) và các tài sản trên đất theo GCNQSDĐ số X 316866, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18-4-2003, đất tọa lạc tại thôn 5, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24-4-2023, bà Nguyễn Thị T kháng cáo, yêu cầu Tòa án xem xét thiệt hại về lãi suất Ngân hàng từ năm 2011 đến năm 2019; lãi suất Ngân hàng đối với số tiền 32.000.000đ từ năm 2017 đến nay; công nhận phần diện tích đất dư ra (đất theo kết quả đo đạc thực tế nhiều hơn đất được cấp trong GCNQSDĐ) là của bà T, ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T. Các bên đương sự không thỏa thuận được.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Ngày 25/12/2010 (âm lịch), ông L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.030m², giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng; ông L trả trước

60.000.000 đồng, số còn lại hạn đến ngày 10-11-2011 âm lịch sẽ trả hết và bên bán phải giao sổ đỏ cho bên mua (BL 26).

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N, bà T đã giao đất cho ông L, bà L canh tác sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Ông N xác định đưa cho ông L số tiền 32.000.000 đồng để nhờ ông L trả giúp nợ vay Ngân hàng vì thời gian này gia đình có việc. Phía ông L, bà L thừa nhận có nhận số tiền 32.000.000 đồng, nhưng là ông N gửi nhờ giữ giúp.

Hai bên thừa nhận đến cuối tháng 12-2019 ông L, bà L mới trả cho ông N, bà T 20.000.000đồng tiền mua đất còn nợ và 32.000.000đ ông N đưa cho ông L năm 2017. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 192 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 18-12-2019, bà Nguyễn Thị T trả nợ vay Ngân hàng và nhận GCNQSDĐ thế chấp giao cho ông L (BL 123,124).

Xét thấy: Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất của ông N, bà T đã thế chấp để đảm bảo cho việc vay vốn Ngân hàng. Theo quy định tại Điều 348 Bộ Luật Dân sự năm 2005 thì không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp nên việc chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu. Tuy nhiên, tài sản chuyển nhượng đã giao cho ông L, bà L canh tác sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Cuối năm 2019 ông L đã trả tiền còn nợ, bà T, ông N đã nhận trả nợ và nhận lại tài sản thế chấp giao cho ông L nên hợp đồng chỉ vi phạm về hình thức. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2010 (âm lịch) giữa ông N, bà T với ông L là đúng với Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khi công nhận hợp đồng thì ông L, bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên theo quy định của pháp luật nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất cho ông L, bà L là không cần thiết. Cấp phúc thẩm cần sửa nội dung này.

[2.2]. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền còn lại hạn đến ngày 10-11-2011 âm lịch sẽ trả hết và bên bán phải giao sổ đỏ cho bên mua. Tuy nhiên, bên mua thừa nhận đến ngày 18-12-2019 mới trả 20.000.000đồng tiền nợ mua đất là đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Về nguyên tắc, nếu chưa trả tiền thì bên bị vi phạm có quyền yêu cầu trả bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán, tuy nhiên ông N, bà T chỉ yêu cầu trả lãi suất Ngân hàng số tiền 20.000.000đ chậm thanh toán từ ngày 11-11- 2011 âm lịch (ngày 05-12-2011 dương lịch) đến ngày 18-12-2019 (dương lịch). Cấp phúc chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà T, buộc ông L, bà L phải trả tiền lãi suất Ngân hàng số tiền chậm thanh toán 20.000.000đ theo mức lãi suất trong hạn 1%/ tháng từ ngày 05-12-2011 đến ngày 18-12-2019 là 96 tháng 13 ngày = 19.286.000đồng.

[2.3]. Đối với kháng cáo yêu cầu tính lãi suất Ngân hàng số tiền 30.000.000đ từ năm 2017 đến cuối năm 2019, khoản tiền này không nằm trong phạm vi thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, lẽ ra phải hướng dẫn cho bà T làm đơn phản tố khi bà có yêu cầu này, nhưng Tòa án sơ thẩm chưa thực hiện, do đó cấp phúc thẩm không xem xét trong vụ án này. Bà Nguyễn Thị T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.4]. Đối với yêu cầu của bà T, ông N về việc công nhận diện tích đất dư ra theo kết quả đo đạc là của ông bà: Theo thỏa thuận, hai bên chuyển nhượng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được hiểu là nguyên thửa. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 06, tờ bản đồ 52 có diện tích 6030m². Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện có 02 kết quả đo đạc: Theo kết quả đo đạc năm 2020 của Công ty TNHH Đo đạc-Tư vấn Nông lâm nghiệp, diện tích đất thực tế là 6073,49m²; kết quả đo đạc ngày 16-6-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk R'Lấp, đất có diện tích 6.972,7m², so với bìa đồ dư 972,7m² (BL 76,77).

Xét thấy, cả hai lần xem xét thẩm định đều có mặt nguyên đơn, bị đơn nhưng kết quả đo đạc hai lần khác nhau. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải lấy kết quả diện tích đất đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đắk R'Lấp diện tích 6.972,7m² để xem xét phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mới phù hợp.

Trong quá trình lấy lời khai và hòa giải bà T không có yêu cầu này. Yêu cầu này phải được xem xét theo thủ tục phản tố nhưng bị đơn chưa phản tố, nên cấp phúc thẩm không xét trong vụ án này. Bà Nguyễn Thị T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Đối với chi phí xem xét thẩm định số tiền 19.200.000 đồng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy bên ông L, bà L vi phạm nghĩa vụ trước nên cần quyết định mỗi bên chịu 50% chi phí xem xét thẩm định là hợp lý.

[2.6]. Về án phí:

[2.6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Lê Viết L số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Lê Viết L phải chịu 964.300đ (*làm tròn là chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) án phí dân sự trên số tiền lãi phải trả.

[2.6.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà T 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 20-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp.

Căn cứ điểm khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39; các điều 91, 92; 95; 96; 147; 157; 158; 163; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các điều 129, 500, 501, 502, 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 127 của Luật Đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết L đối với bị đơn ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Viết L với ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T xác lập ngày 25-12-2010 (âm lịch) đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.030m² và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 316866 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 18-4-2003 cho ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T, đất tọa lạc tại thôn 5, xã S, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ông Lê Viết L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Lê Viết L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Phước N lãi suất của số tiền 20.000.000 đồng từ ngày 05-12-2011 đến ngày 18-12-2019 là 19.286.000 đồng (*Mười chín triệu hai trăm tám sáu nghìn đồng*).

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Viết L phải chịu số tiền 9.600.000 đồng, đã nộp đủ tại Tòa án.

Ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Lê Viết L số tiền 9.600.000 đồng ông L đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

Áp dụng Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm trả đối với khoản tiền chậm thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Phước N và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Lê Viết L số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004645 ngày 17-3-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- Ông Lê Viết L phải chịu 964.300đ (*làm tròn là chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) án phí dân sự trên số tiền lãi phải trả.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005371 ngày 17-5-2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tài Sử