

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 01/2021/DS-PT

Ngày: 13/01/2021

V/v yêu cầu tiếp tục thực hiện

HĐ chuyển nhượng QSDĐ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thủy

Bà Lê Thị Phương Thanh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Bảo Yến - Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2020/TLPT-DS ngày 05/11/2020
về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án
nhân dân thị xã D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2020/QĐ-PT ngày
03/12/2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 1967. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 01 dãy C3 Khu tập thể pin E, huyện G, Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã B, thị xã D, tỉnh Thanh Hóa

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án
nguyên đơn là bà Phạm Thị Bích T trình bày:*

Ngày 23/8/2019 bà và ông Nguyễn Văn S làm giấy thỏa thuận cam kết
mua bán đất với nội dung: Ông S chuyển nhượng cho bà diện tích đất 250.6m²
tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 86 ở Thôn A, xã B, huyện C (nay là thị xã D),
tỉnh Thanh Hóa với giá tiền là 770.000.000đ; bà đặt cọc cho ông S 60.000.000đ,

số tiền còn lại là 710.000.000đ; Giấy thỏa thuận cam kết mua bán đất được UBND xã B xác nhận.

Do ông S đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại ngân hàng và còn nợ Ngân hàng Thịnh Vượng, chi nhánh Bim Sơn số tiền 347.210.000đ nên ngày 08/10/2019 bà đã trả nợ cho ông S để lấy GCNQSDĐ. Tổng số tiền bà đã chuyển cho ông S là 407.210.000đ. Hai bên đã thỏa thuận ông S làm thủ tục sang tên đổi chủ GCNQSDĐ cho bà, làm nhà tạm mái tôn và xây tường bao trước sau, bà sẽ chuyển nốt số tiền còn lại là 362.790.000đ, nhưng ông S không thực hiện. Lý do hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019 với giá là 300.000.000đ nhằm giảm lệ phí trước bạ khi sang tên đổi chủ, nhưng thực tế giá tiền chuyển nhượng đất là 770.000.000đ.

Nay bà yêu cầu ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà như trong hợp đồng ngày 23/8/2019, số tiền còn lại 362.790.000đ bà sẽ trả cho ông S khi các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu ông S kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường theo hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Bà không thống nhất giá mà Hội đồng đã định giá vì ông S là người vi phạm nghĩa vụ đã ký kết nên phải chịu toàn bộ trách nhiệm.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông và bà T có thỏa thuận với nhau chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/8/2019 diện tích 250.6m² với giá 770.000.000đ như bà T trình bày, hai bên có làm giấy và UBND xã B xác nhận. Ông thừa nhận chữ ký trong giấy thỏa thuận cam kết mua bán đất ngày 23/8/2019 là chữ ký của ông.

Ngoài ra ông và bà T có đổi xe cho nhau và giá trị chênh lệch là 40.000.000đ, hai bên thống nhất coi đây là số tiền đặt cọc chứ không phải bà T đưa cho ông 60.000.000đ. Ông còn nợ Ngân hàng Thịnh Vượng, chi nhánh Bim Sơn 347.210.000đ nên ngày 08/10/2019 bà T đã trả thay cho ông. Tổng số tiền bà T trả và đưa cho ông là 387.210.000đ. Trong giấy thỏa thuận cam kết mua bán đất ngày 23/8/2019 bà T tự viết việc ông xây nhà tạm và xây bao tường là không đúng nhưng do ông không đọc kỹ nên đã ký vào giấy.

Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/11/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Duy Ngư ghi giá tiền là 300.000.000 đồng là để giảm tiền thuế trước bạ. Sau khi hai bên làm hợp đồng ông đã đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên và đã lấy giấy hẹn, sau đó bà T chỉ đưa cho ông 20.000.00đ, vì vậy ông đã lên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất rút hồ sơ về, lỗi là do bà T vì vậy nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông yêu cầu phải trả theo giá đất mà hội đồng định giá đã định.

Các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D xác định diện tích đất tranh chấp là 250,8m² trị giá 6.000.000đ/m² = 1.503.000.000đ.

Bản án số: 12/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 271, Điều 272; Điều 147 BLTTDS. Điều 117, Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168, 169 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn S về việc “ Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị Bích T và ông Nguyễn Văn S, tại giấy thỏa thuận, cam kết mua bán đất ngày 23/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019.

Giao diện tích đất là 250.6m² tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 86 ở Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa cho bà Phạm Thị Bích T sử dụng. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp quốc lộ 1A (10,55m); Phía tây giáp đường sắt Bắc Nam (9,4m); Phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn Văn **Chou (14,93m); Phía bắc** giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Trang (21,43).

- Buộc ông Nguyễn Văn S phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 519397 do UBND huyện C, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/10/2016, đứng tên ông Nguyễn Văn S để chỉnh lý biến động đứng tên sử dụng đất.

Trong trường hợp ông S không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phạm Thị Bích T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình.

- Buộc bà Phạm Thị Bích T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn S giá trị chuyển nhượng còn lại là 362.800.000đ (Ba trăm sáu mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành bản án, án phí, Luật Thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2020, Tòa án nhân dân thị xã D ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung đối với bản án sơ thẩm về kích thước các cạnh đất phía nam và phía bắc của diện tích đất giao cho bà Phạm Thị Bích T.

Ngày 15/10/2020, bà Phạm Thị Bích T kháng cáo: Đề nghị Tòa án buộc ông S phải chịu số tiền chi phí sang tên đổi chủ quyền sử dụng đất, chi phí này được đối trừ với khoản tiền bà phải thanh toán tiếp cho ông S; ông S phải chịu lệ

phí định giá 5.000.000đ; nếu ông S không thực hiện hai điều trên thì phải bồi thường tổn thất về kinh tế và tinh thần cho bà.

Ngày 12/01/2021 bà T kháng cáo bổ sung: Ông S công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019 là đồng ý với mức tiền chuyển nhượng 300.000.000đ, thực tế bà đã thanh toán cho ông Sơn 407.210.000đ nên ông S phải trả lại cho bà 107.210.000đ.

Ngày 12/10/2020, ông Nguyễn Văn S kháng cáo: Do mắt kém không đọc được nên bà T viết nội dung gì vào giấy cam kết ông không biết, do tin tưởng bà T nên ông đã ký nhưng nội dung bà T viết không đúng thực tế, cụ thể: Ông chỉ nợ Ngân hàng 347.200.000đ nhưng bà T ghi 350.000.000đ; số tiền đặt cọc 60.000.000đ không đúng; quá trình thực hiện hợp đồng bà T không giao số tiền còn lại cho ông mà có ý định lừa ông, nên mới không thực hiện được hợp đồng, việc bà T thực hiện sai hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm về giá đất mà hội đồng định giá đã định. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, những người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa:
Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về kháng cáo: Chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, các nội dung kháng cáo khác của bà T và ông S đều không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm, buộc ông S phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí DSPT.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; các ý kiến tranh luận của các đương sự và đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Bích T:

[1.1]. Về việc buộc ông S phải chịu chi phí sang tên quyền sử dụng đất:

Trong bản cam kết, thỏa thuận ngày 23/8/2019 ông S và bà T có thỏa thuận ông S chịu trách nhiệm về chi phí sang tên cho bà T; tại hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019 ông S và bà T thỏa thuận: “Bên B (bà T) có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền”, và “Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do cả hai bên cùng chịu trách nhiệm. Quá trình

giải quyết tranh chấp, ông S và bà T không thỏa thuận được với nhau về phí sang tên.

Xét thấy, cam kết của các bên trong giấy thỏa thuận ngày 23/8/2019 đã được thỏa thuận lại bằng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019, trong đó có nội dung thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do cả hai bên cùng chịu. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng và đăng ký chuyển tên chủ sử dụng đất có nhiều loại thuế và phí, nhưng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không rõ ràng nên xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại Nghị định số: 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ thì khi đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, người sử dụng đất phải nộp lệ phí trước bạ. Do đó, bà T muốn đăng ký quyền sử dụng mang tên của bà đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông S, bà phải nộp lệ phí cho cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc bà T yêu cầu ông S phải chịu lệ phí đăng ký quyền sử dụng đất cho bà là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[1.2]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tại cấp sơ thẩm, bà T là nguyên đơn và là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp 5.000.000đ tiền tạm ứng chi phí. Tòa án cấp sơ thẩm đã có bản thanh toán, bà T đồng ý với mức chi phí, ký tên vào bản thanh toán nhưng không có ý kiến gì về khoản tiền này trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông S đều đề nghị xem xét khoản chi phí 5.000.000đ theo quy định của pháp luật.

Như vậy, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm chi và thanh toán cụ thể, rõ ràng với người nộp tạm ứng, các đương sự không có khiếu nại gì về chi phí, nhưng khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm không quyết định về khoản chi phí này là thiếu sót. Xét thấy, trong vụ án này do lỗi của cả hai bên đương sự dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được và mỗi bên đều phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ của mình. Vì vậy, HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, do bà T đã nộp toàn bộ chi phí là 5.000.000đ nên ông S phải trả lại cho bà T 2.500.000đ.

[1.3]. Về các nội dung kháng cáo buộc ông S phải bồi thường tổn thất về kinh tế và tinh thần; trả lại cho bà T 107.210.000đ nếu ông S chấp nhận giá trị của hợp đồng ngày 21/11/2019:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S và bà T vẫn thừa nhận giá trị chuyển nhượng đất là 770.000.000đ, còn việc ghi 300.000.000đ là do các bên muốn giảm tiền nộp thuế cho nhà nước nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc ông S trả lại cho bà 107.210.000đ.

Việc bà T yêu cầu ông S bồi thường tổn thất về kinh tế và tinh thần, trong quá trình giải quyết vụ án bà T không kê khai thiệt hại và không có tài liệu chứng minh về thiệt hại của bà. Mặt khác, Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề

này nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo này của bà T.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo của ông S:

- Về số tiền đặt cọc: Ông S cho rằng ông không được nhận 60.000.000đ tiền đặt cọc như trong giấy cam kết đã ghi, đây là khoản chênh lệch đổi xe máy giữa ông và bà T và chỉ có 40.000.000đ, đề nghị xem xét cho ông.

Xét thấy, số tiền đặt cọc 60.000.000đ đã được các bên thống nhất và được ghi rõ trong giấy cam kết ngày 23/8/2019, ông S cho rằng ông mới chỉ được nhận 40.000.000đ do chênh lệch giá trị đổi xe máy với bà T, nhưng bà T không thừa nhận và ông S không có tài liệu chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông S.

- Về yêu cầu bà T phải chịu trách nhiệm về giá đất mà hội đồng định giá đã định: Bà T khởi kiện yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã giao kết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, các bên không tranh chấp về giá trị hợp đồng, nhưng sau khi giao kết cả hai bên đều có lỗi do không thực hiện hết phần nghĩa vụ của mình dẫn đến không thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải tiếp tục thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó việc ông S yêu cầu bà T phải chịu trách nhiệm thanh toán cho ông giá đất như Hội đồng định giá cấp sơ thẩm đã xác định là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3]. Án phí phúc thẩm: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 30 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Bích T; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã D về phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bích T về “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị Bích T và ông Nguyễn Văn S, tại giấy thỏa

thuận, cam kết mua bán đất ngày 23/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 21/11/2019 đối với diện tích đất 250.6m² tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa.

+ Buộc bà Phạm Thị Bích T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S giá trị chuyển nhượng còn lại là 362.800.000đ.

+ Giao diện tích đất 250.6m² tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 86 ở Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Thanh Hóa cho bà Phạm Thị Bích T sử dụng. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía đông giáp quốc lộ 1A:10,55m; Phía tây giáp đường sắt Bắc Nam: 9,4m; Phía nam giáp đất nhà ông Nguyễn Văn Chou: 14,93m + 11,56m; Phía bắc giáp đất nhà bà Nguyễn Thị Trang: 21,43 + 2,72m (Theo sơ đồ do Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đo vẽ được ban hành kèm theo bản án).

+ Buộc ông Nguyễn Văn S phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 519397 do UBND huyện C, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 26/10/2016 cho bà Phạm Thị Bích T để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Trường hợp ông S không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông S và bà T mỗi người phải chịu 2.500.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do bà T đã nộp 5.000.000đ nên ông S phải thanh toán lại cho bà T 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

- Sau khi đối trừ các khoản phải thanh toán cho nhau, bà Phạm Thị Bích T còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S 360.300.000đ (Ba trăm sáu mươi triệu, ba trăm ngàn đồng).

3. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà Phạm Thị Bích T và ông Nguyễn Văn S mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0004984 ngày 15/10/2020 và 0004991 ngày 21/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã D.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- P9-VKSND tỉnh Thanh Hoá;
- TAND TX C;
- Chi cục THADS TX C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Lưu Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thu Hương

