TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-PT
Ngày: 21/02/2023
"*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Thiết Hùng

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Luật;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Trâm - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 và ngày 21/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Vụ án được xét xử công khai.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hà K, sinh năm 1962, bà Võ Thị K, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn T, xã Hướng T, huyện H, tỉnh Quảng Trị; bà K vắng mặt, ông K có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị K: Ông Hà K, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã Hướng T, huyện H, tỉnh Quảng Trị (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/9/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn Tân Linh, xã Hướng Tân, huyện H, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T: Anh Trần Văn L, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn T, xã Hướng T, huyện H, tỉnh Quảng Trị; (Theo giấy ủy

quyền ngày 07/4/2022); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn trình bày:

Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất 30/7/2008 giữa ông Hà K và ông Trần Văn T, hai bên thỏa thuận ông K chuyển nhượng cho ông T 01 thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau: Đông giáp mương thủy lợi của thôn C, xã Hướng T; Tây giáp trục đường liên thôn của thôn T, xã H; Nam giáp đất của ông T và ông Cư; Bắc giáp đất ông Trần Chiều, với giá trị chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, ông T đã trả cho ông K số tiền 200.000.000 đồng và hai bên cam kết sau khi hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng thì ông T sẽ trả hết số tiền còn lại 40.000.000 đồng cho ông K. Tuy nhiên, kể từ thời điểm giao kết, ông K đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nhưng ông T không trả số tiền còn lại 40.000.000 đồng. Vì vậy, ông K khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền 40.000.000 đồng còn lại và các chi phí phát sinh trong quá trình chậm trả bao gồm khoản tiền lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng kể từ ngày 18/11/2021 cho đến nay cụ thể là 6.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền chi phí phát sinh từ việc hỗ trợ pháp lý.

Phía bị đơn ông Trần Văn T thừa nhận giữa hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong diện tích đất ông K chuyển nhượng cho ông T, có một phần đất ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay phần đất này ông T đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2011, số BĐ 528845, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 385, diện tích 6774m^2 tại thôn Tân Linh, xã Hướng Tân, huyện H; diện tích đất còn lại tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 02, diện tích 2107m^2 thì ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuy nhiên ông K sẽ phải là người chịu chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần diện tích đất còn lại là 2.107m^2 và chi phí này sẽ được trừ vào khoản tiền 40.000.000 đồng mà ông T sẽ phải trả cho ông K.

Bản án số 10/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà K.

Buộc ông Trần Văn T phải thanh toán cho ông Hà K và bà Võ Thị K số tiền còn nợ là 40.000.000 đồng (số tiền còn nợ theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2008).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà K về việc buộc ông Trần Văn T phải trả tiền lãi 6.000.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền chi phí hỗ trợ pháp lý.

Ngày 13/10/2022, nguyên đơn ông Hà K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, tiến hành thụ lý vụ án lại từ đầu theo nội dung tính

chất tài sản cầm cố; xử lý hành vi giả dối vu khống của ông T tại bản tự khai; yêu cầu bị đơn trả lãi đối với 40.000.000 đồng với lãi suất 15%/năm tương ứng số tiền 6.000.000 đồng và chi phí hỗ trợ pháp lý 5.000.000 đồng.

Ngày 14/10/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hà K phải thực hiện theo cam kết của Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/7/2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên đề nghị HĐXX áp dụng Điều 500, Điều 501, Điều 502 BLDS; khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Văn L và không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà K; giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H; áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội buộc ông Hà K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn ông Trần Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét thấy, đơn kháng cáo của người kháng cáo phù hợp với các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về thời hạn kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Hà K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Văn T phải trả số tiền còn lại là 40.000.000 đồng trong tổng số tiền 240.000.000 đồng theo như thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2008 và các chi phí phát sinh trong quá trình chậm trả. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng"* là đúng theo quy định của pháp luật.

[3]Xét nội dung kháng cáo:

Xét tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng: Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/7/2008 giữa ông Hà K và ông Trần Văn T. Xét

thấy, giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cơ sở tự nguyện, thời điểm giao kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Ông Hà K đã chuyển nhượng cho ông T hơn 9.000m^2 đất, trong đó có 7000m^2 đã có Giấy chứng nhận QSD đất tại thời điểm chuyển nhượng, số diện tích này đã được sang tên cho ông T. Còn lại 2.107m^2 do ông K chưa được cấp giấy nên phía ông T phải tự mình làm các thủ tục kê khai, đăng ký. Theo thỏa thuận, ông T đã thanh toán cho ông K số tiền 200.000.000 đồng trong tổng số tiền 240.000.000 đồng; các đương sự không có tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên các bên tiếp tục thực hiện theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/7/2008 giữa ông Hà K và ông Trần Văn T là có cơ sở.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

- Về yêu cầu trả số tiền 40.000.000 đồng: Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên thì Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao địch đó. Mặt khác, các đương sự không có tranh chấp về diện tích đất theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng nên giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 30/7/2008 giữa ông Hà K chuyển nhượng cho ông Trần Văn T có hiệu lực. Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên cam kết ***"Toàn bộ phí chuyển nhượng bên chuyển nhượng lo"***, nội dung này thể hiện rõ phía ông Hà K phải chịu chi phí chuyển nhượng, tức là các chi phí về thuế, lệ phí, phí công chứng…liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn T và chi phí này chỉ phát sinh đối với phần diện tích đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Còn đối với phần diện tích 2.107m^2 chưa có giấy CNQSDĐ, ông T là người nhận sử dụng nên phải có trách nhiệm kê khai, đăng ký. Ông Hà K không có nghĩa vụ phải chịu chi phí kê khai, đăng ký sử dụng phần diện tích đất này. Vì vậy, ông K khởi kiện buộc ông T phải trả số tiền còn lại 40.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

- Về yêu cầu trả lãi: Ông Hà K yêu cầu ông Trần Văn T phải trả lãi từ ngày 21/10/2021 đến ngày 30/9/2022 đối với số tiền 40.000.000 đồng với lãi suất 15%/năm tương ứng số tiền 6.000.000 đồng. Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không cam kết chịu lãi chậm thanh toán cho nên việc nguyên đơn ông Hà K yêu cầu phía bị đơn trả lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

- Về yêu cầu trả tiền chi phí hỗ trợ pháp lý: Tại phiên tòa, ông Hà K trình bày chi phí pháp lý là tiền giấy mực, tiền thuê tư vấn pháp lý, tiền xăng xe đi lại trong

quá trình khởi kiện. Tuy nhiên, việc khởi kiện là quyền của mỗi công dân, mỗi người phải tự chịu chi phí pháp lý khi cho rằng quyền lợi của mình bị ảnh hưởng. Việc ông Hà K yêu cầu ông Trần Văn T phải trả chi phí hỗ trợ pháp lý 5.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Ông Trần Văn L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo, yêu cầu ông Hà K phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và mọi chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K phải chịu, lúc đó ông T mới trả số tiền còn lại là 40.000.000 đồng cho ông K. Như đã phân tích ở trên, hiện tại ông Trần Văn T đang là người sử dụng đối với diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2107m^2. Do đó, việc ông T yêu cầu ông K phải chịu chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã giao nộp cho Tòa án bản gốc của giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất 30/7/2008. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản gốc của giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất 30/7/2008 giữa các đương sự là thiếu sót lớn trong vấn đề thu thập, đánh giá các tài liệu, chứng cứ quan trọng liên quan đến vụ án. Tuy nhiên, xét thấy Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất 30/7/2008 là văn bản cần thiết cho ông T trong việc làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này nên Hội đồng xét xử sao hợp lệ và trả lại bản gốc cho bị đơn.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bị đơn thuộc trường hợp người cao tuổi nên theo quy định được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn L; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hà K; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm

2013; Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 468, các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi và khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà K.

- Buộc ông Trần Văn T phải thanh toán cho ông Hà K và bà Võ Thị K số tiền còn nợ là 40.000.000 đồng (số tiền còn nợ theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2008).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà K về việc buộc ông Trần Văn T phải trả tiền lãi đối với số tiền 40.000.000 đồng chậm trả.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Hà K về việc buộc ông Trần Văn T phải trả 5.000.000 đồng tiền chi phí hỗ trợ pháp lý.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hà K và bà Võ Thị K phải chịu 550.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số CC/2021/0000102 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Trị. Hoàn trả cho ông Hà K số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 450.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hà K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số CC/2021/0000228 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Trị.

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Văn T.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện H;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thiết Hùng