

Bản án số: 74/2022/DS-PT
Ngày 28-12-2022
“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 Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức V.

Địa chỉ: Thôn T4, xã Đ, huyện T5, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh Lê Tiến T.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện T5, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Đặng Thị S.

Địa chỉ: Thôn T6, xã Đ, huyện T5, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị S:*

Chị Lê Thị K

Địa chỉ: Thôn T6, xã Đ, huyện T5, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Đức V trình bày:

Ngày 18/7/2016, ông và bà Đặng Thị S có chuyển nhượng một thửa đất rẫy có diện tích 01ha tại thôn 9, xã Đ, huyện T5, tỉnh Đắk Nông cho anh Lê Tiến T với giá tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Thửa đất có tứ cận: phía đông nam giáp với đường đi, phía tây nam giáp với đất của ông Đỗ Duy P, phía tây bắc giáp với sinh, phía đông bắc giáp với đất của gia đình ông V và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Đức V. Hai bên có làm giấy sang nhượng đất

viết tay và thỏa thuận đặt cọc trước 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đối với số tiền 400.000.000 đồng còn lại hẹn đến tháng 12 năm 2016 sẽ trả 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) sẽ trả vào tháng 12 năm 2018. Sau đó, hai bên có ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T5 ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) để anh T hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 07/7/2017 anh Lê Tiến T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE114986. Tuy nhiên, hợp đồng viết tay đầu tiên mới đúng giá trị chuyển nhượng và đến nay anh T mới thanh toán được cho vợ chồng ông V số tiền 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng), còn nợ lại 130.000.000 đồng không trả. Đối với số tiền đã trả bao gồm tiền mặt, chuyển khoản cho con gái ông V, bà S là Nguyễn Thị Thùy T1 và hai lần trả bằng cà phê là 1.581,5 kg và 750kg cà phê nhân xô đủ độ tại Đại lý Viết T2 nhưng hai bên không làm giấy tờ gì. Ngoài ra, quá trình sang nhượng đất rẫy vợ chồng ông V, bà S có cho anh T mượn máy nổ, dây ống tưới, máy xay sát cà phê nên yêu cầu Tòa án buộc anh T trả lại những tài sản này, tuy nhiên, ông V, bà S đã rút yêu cầu giải quyết về tài sản.

Ông V đề nghị Tòa án buộc anh T phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng), ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Lê Tiến T trình bày:

Anh T thừa nhận vào năm 2016 có nhận chuyển nhượng 01ha đất của ông V, bà S. Giá chuyển nhượng ghi trong giấy tay là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) nhưng thực chất chỉ là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Vì ông V nói ghi 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) để cho dễ bán đối với các thửa đất còn lại. Giấy sang nhượng đất viết tay do anh T tự lập. Về số tiền chuyển nhượng thì anh T đã thanh toán cho ông V, bà S đủ 400.000.000 đồng. Đối với số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2017 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ là do thời điểm đó anh T chỉ còn nợ vợ chồng ông V, bà S là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Anh T trả đủ số tiền còn lại là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) trước khi công chứng, chứng thực rồi sau đó anh T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Việc giao tiền cho ông V, bà S thì hai bên không làm biên bản gì. Vì vậy, anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị S trình bày:

Bà S đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông V, yêu cầu Tòa án buộc anh T phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 22-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản

1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 119; Điều 122; Điều 129; Điều 275; Điều 278; Điều 280; Điều 351; Điều 352; Điều 353; Điều 401; Điều 502; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167; Điều 168 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức V.

Buộc anh Lê Tiến T phải trả cho ông Nguyễn Đức V, bà Đặng Thị S số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-10-2022 bị đơn anh Lê Tiến T kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông 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: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Tiến T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 22-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Ông Nguyễn Đức V khởi kiện yêu cầu anh Lê Tiến T trả số tiền còn nợ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 7 năm 2016 đã sang tên cho ông T là 130.000.000 đồng. Tài liệu chứng cứ thể hiện ngày 18 tháng 7 năm 2016, ông Nguyễn Đức V và bà Đặng Thị S chuyển nhượng cho anh Lê Tiến T diện tích 01 ha với giá 500.000.000 đồng, đã đưa trước 100.000.000 đồng, còn nợ lại 400.000.000 đồng, đến ngày 08/6/2017 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng các bên đã làm thủ tục sang tên cho anh Lê Tiến T theo quy định pháp luật nên hợp đồng giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm anh T cho rằng giấy sang nhượng đất ghi số tiền là 500.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ có 400.000.000 đồng, anh T cũng thừa nhận tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng đất ngày 18 tháng 7 năm 2016 anh không giao số tiền 100.000.000 đồng cho ông V, bà S. Lời khai này phù hợp với lời khai ông V, bà S cho rằng không nhận số tiền 100.000.000 đồng như trong giấy viết tay thể hiện. Do anh T không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình cho rằng số tiền nhận chuyển nhượng 01ha đất của ông V, bà S là 400.000.000 đồng nên căn cứ vào nội dung hợp đồng các bên đã ký kết có cơ sở xác định giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận đã

thỏa thuận là 500.000.000 đồng. Vì vậy, anh T phải có nghĩa vụ trả đủ số tiền đã thỏa thuận cho ông V, bà S là 500.000.000 đồng.

[2.3] Về việc thực hiện nghĩa vụ trả tiền: anh T cho rằng đã trả cho ông V nhiều lần tổng số tiền là 400.000.000 đồng, trong đó có trả bằng cà phê là 1.581,5 kg và 750kg cà phê nhân xô tại Đại lý Việt T2 và số tiền 90.000.000 đồng chuyển qua tài khoản của chị Nguyễn Thị Thùy T1 (ngày 11/7/2017 là 10 triệu; ngày 27/7/2017 là 50 triệu; ngày 29/7/2017 là 30 triệu) và các lần khác không có biên nhận đã liệt kê. Tuy nhiên, cộng lại số tiền anh T liệt kê thì chỉ có 364.700.000 đồng. Ông V thừa nhận anh T đã trả nhiều lần tổng số tiền là 370.000.000 đồng, trong đó có số lượng cà phê là 1.581,5 kg và 750kg cà phê nhân xô tại Đại lý Việt T2 và số tiền 90.000.000 đồng chuyển qua tài khoản của chị Nguyễn Thị Thùy T1. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền anh T đã trả cho ông V nhiều lần là 370.000.000 đồng theo sự thừa nhận của ông V là có căn cứ.

Đối với file ghi âm anh T cung cấp có nội dung anh T ghi âm lời nói của bà S (vợ ông V) có nội dung anh T nói “đã trả nốt”, bà S thừa nhận là giọng nói của mình nhưng bà S cho rằng việc bán đất và nhận tiền do chồng bà nhận tiền bà không biết và ông V không thừa nhận. Mặt khác, số tiền anh T chứng minh đã trả số tiền thực tế theo hợp đồng là 400.000.000 đồng, tuy nhiên theo nhận định tại mục [2.3] nêu trên đã xác định số tiền hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng nên bản ghi âm nêu trên với bảng kê số tiền đã trả cho ông V mà anh T đã khai cũng chỉ để chứng minh cho giá chuyển nhượng theo anh T xác định là 400.000.000 đồng.

[3] Từ những nhận định nêu trên có cơ sở xác định giá chuyển nhượng các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng ngày 18 tháng 7 năm 2016 là 500.000.000 đồng, số tiền anh T chứng minh đã trả cho ông V là 364.700.000 đồng, còn ông V thừa nhận anh T đã trả là 370.000.000 đồng nên số tiền anh T còn phải trả cho ông V, bà S theo hợp đồng là 130.000.000 đồng. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T phải có nghĩa vụ trả đủ 130.000.000 đồng cho ông V, bà S là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới nên yêu cầu kháng cáo của anh T không có căn cứ để chấp nhận. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Tiến T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 22-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 147; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 280; Điều 500; Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 167; Điều 168 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Buộc anh Lê Tiến T phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đức V và bà Đặng Thị S số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18 tháng 7 năm

2016 (Đã thực hiện xong thủ tục sang tên cho anh Lê Tiến T vào ngày 07/7/2017 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE114986) còn lại chưa trả là 130.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự để tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Đức V, bà Đặng Thị S về việc buộc anh T trả các tài sản gồm: 01 máy nổ, dây ống tưới, 01 máy xay sát cà phê.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Lê Tiến T phải chịu 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Đức V số tiền 4.675.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001423 ngày 19/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Lê Tiến T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002333 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Đức.

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

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 Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức;
- Chi cục THADS huyện T5;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Anh Ứng

