

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 45/2022/DS-PT  
Ngày 06/9/2022  
“V/v tranh chấp hợp đồng CN  
QSDD”

**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 Bùi Danh Đại

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn Hữu và ông Lương Đức Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TL-DSPT ngày 08 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông bị Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Thiên Lộc kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn B - Có mặt và bà Nguyễn Thị T – Vắng mặt.

Địa chỉ: Bon T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông.

- *Bị đơn:* Công ty T;

Địa chỉ: Số 5, hẻm 20/1/16/17 đường P, phường M, quận B, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Văn Tr – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Bùi Quang T – Luật sư của Văn phòng Luật sư H– Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm Hồng H – Vắng mặt.

Địa chỉ: Bon Ta Mung, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Hải:* Ông Bùi Quang Tuấn – Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoài An – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ 2, phường Nghĩa Tân, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Giữa ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị T với Công ty T đã ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc mua đất trồng cây lâu năm ngày 28/6/2021 đồng thời đến ngày 13/7/2021 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BX 950796, tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 10 với diện tích là 30139 m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ số CS 446458, tại thửa đất số 64 tờ bản đồ 109 với diện tích là 19.104 m<sup>2</sup>.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông B, bà T đã chỉ ranh giới toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng trên cho Công ty, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.611.000.000 đồng (*Ba tỷ sáu trăm mười một triệu đồng*). Trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thể hiện phương thức thanh toán thành 03 lần. Cụ thể như sau: Phía Công ty thanh toán trước số tiền là 2.000.000.000 đồng trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; thanh toán 1.000.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng và thanh toán số tiền là 611.000.000 đồng ngay khi quyền sử dụng đất nêu trên đăng ký sang tên cho Công ty. Thực tế phía Công ty đã thanh toán cho ông B bà T với số tiền là 3 tỷ đồng còn lại số tiền 611.000.000 đồng thì phía Công ty chưa thanh toán cho ông B bà T mặc dù GCNQSDĐ theo các thửa đất trên đã sang tên cho Công ty.

Do các thửa đất chuyển nhượng ông B bà T đã giao cho Công ty nhưng phía Công ty không trả hết số tiền còn lại cho ông B bà T. Do đó, ông B, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc Công ty trả số tiền 611.000.000 đồng.

Đối với diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ được thể hiện theo giấy xác nhận đất canh tác được UBND xã xác nhận ngày 27/3/2018. Hiện toàn bộ diện tích đất này thì ông B bà T đã bàn giao cho phía Công ty theo ranh giới mà hai bên đã chỉ và hiện nay Công ty đang là người trực tiếp quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất này.

*Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Công ty thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, số tiền và quá trình thực hiện hợp đồng giống như phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, số tiền còn lại là 611.000.000 đồng Công ty chưa giao cho ông bà B, bà T là vì:

Việc giao đất thì ông B mới chỉ giao sơ bộ diện tích đất này, chưa lập vi bằng bàn giao cho Công ty vì người đại diện của Công ty là ông Vũ Văn Tr, còn

ông K không phải là người đại diện của Công ty, Công ty cũng chỉ mới tạm sử dụng diện tích đất này.

Đối với diện tích đất rừng năm 2004: Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nhau thì có phần diện tích đất 17.388 m<sup>2</sup> chưa được cấp GCN QSD đất. Đối với xác nhận của UBND xã xác nhận ngày 27/3/2018 là 52.585.1 m<sup>2</sup> phía công ty không có ý kiến gì.

Do đó, Công ty không đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Công ty trả số tiền 611.000.000 đồng.

Tại bản án số: 38/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T.*

*Buộc Công ty phải thanh toán cho ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T số tiền 611.000.000 đồng (Sáu trăm mười một triệu đồng).*

*Đình chỉ phần yêu cầu nguyên đơn rút liên quan việc đòi lại GCN QSD đất.”*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2022 Công ty kháng cáo đề nghị 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, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

*Về thủ tục 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 tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng người bị kiện, đưa đầy đủ người tham gia tố tụng, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của Công ty làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

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

[2.1]. Xét hợp đồng đặt cọc mua đất trồng cây lâu năm ngày 28/6/2021 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/7/2021 hai bên hoàn toàn tự nguyện và đều thừa nhận hợp đồng này là có thực nên đây là sự kiện pháp lý không phải chứng minh theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét kháng cáo của Công ty cho rằng lý do của việc chưa trả hết số tiền còn lại là do phía ông B, bà T chưa lập vi bằng bàn giao, chưa ký giáp ranh ngoài thực địa và ngoài ra theo hợp đồng chuyển nhượng còn có 17.388 m<sup>2</sup> đất rừng do ông B và bà T sử dụng ngoài GCN nhưng chưa bàn giao theo hợp đồng đặt cọc. Mặt khác theo giấy xác nhận năm 2018, thì ông B và bà T có 20.000 m<sup>2</sup> tại thửa 06, tờ bản đồ 109 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ (ngoài sổ), vấn đề này cũng được ông B, bà T thừa nhận nhưng cho rằng không có nghĩa vụ giao đất ngoài sổ cho Công ty vì thực tế không xác định được diện tích ngoài GCNQSDĐ đã được cấp cho ông, bà là bao nhiêu (theo ông, bà thừa diện tích đất nào thì bên mua được sử dụng diện tích đất đó). Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên xác lập và được công chứng theo quy định thì cũng chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại bon T, xã T, huyện Đ diện tích 30.139m<sup>2</sup> và thửa đất số 64 tờ bản đồ số 109 diện tích 19.104m<sup>2</sup> chứ không thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích nằm ngoài 02 GCNQSDĐ này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà T xác định đã bàn giao đất cho Công ty CPĐTXD Thiên Lộc quản lý toàn bộ diện tích theo GCNQSDĐ. Công ty cũng thừa nhận đang tạm quản lý diện tích đất theo giấy chứng nhận. Như vậy có căn cứ xác định ông B và bà T đã bàn giao đất cho Công ty quản lý sử dụng. Đối với diện tích đất 17.388m<sup>2</sup> theo ý kiến của Văn phòng ĐKKĐ chi nhánh huyện Đ thì diện tích đất này năm 2004 là đất rừng do thửa đất số 64 tờ bản đồ 109 diện tích 19.104m<sup>2</sup> cấp cho ông B và bà T ngày 10.9.2020 là cấp lần đầu nên ghi chú như vậy. Hơn nữa đây là nội dung được ghi trong GCNQSDĐ nên không thể có căn cứ để cho rằng đây là diện tích nằm ngoài và chưa được cấp GCN. Mặt khác, đối với giấy xác nhận ngày 27/3/2018 xác nhận ông B có 20.000 m<sup>2</sup> chưa được cấp GCN tuy nhiên ngày 10/9/2020 ông B đã được cấp GCN với diện tích 19.104m<sup>2</sup> thửa đất 64 tờ bản đồ 109. Tại biên bản xác minh ngày 5/5/2022 xác định diện tích thửa 64 của ông B là nằm trong thửa 06. Như vậy, việc bị đơn cho rằng ông B và bà T đang còn 20.000 m<sup>2</sup> ngoài GCN là không có căn cứ. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà T cũng thừa nhận so với giấy chứng nhận thì thực tế ông, bà đang sử dụng hơn 2000m<sup>2</sup> chưa được cấp GCN và bên mua được quyền sử dụng đất này. Vấn đề này là phù hợp với diện tích được cấp GCN và phù hợp với thực tế chuyển nhượng theo thỏa thuận của các bên. Do vậy, có căn cứ xác định ông B và bà T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất theo đúng hợp đồng đặt cọc

và hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty nên việc Công ty cho rằng do ông B, bà T giao thiếu đất và chưa lập Vi bằng để giao đất nên không đồng ý trả số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Về việc thực hiện nghĩa vụ giao tiền: Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/7/2021 thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng tại 2 thửa đất số 19 là 30.139m<sup>2</sup> và thửa 64 là 19.204m<sup>2</sup> và có thỏa thuận thời điểm trả. Cụ thể: Công ty phải trả toàn bộ số tiền theo thỏa thuận cho ông B, bà T khi quyền sử dụng đất được đăng ký sang tên cho Công ty. Tuy nhiên, sau khi GCNQSDĐ đất đã được sang tên theo quy định cho Công ty và quá trình giải quyết vụ án phía Công ty cũng thừa nhận đã nhận đất, nhận GCNQSDĐ và đang là người quản lý diện tích đất nhận chuyển nhượng này nhưng lại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 280 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải trả toàn bộ số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng là 611.000.000 đồng cho ông B, bà T là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

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

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm i khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 271, Điều 273 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Áp dụng Điều 280, Điều 357, Điều 500, Điều 501 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 202 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:*

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T số tiền 611.000.000 đồng (*Sáu trăm mười một triệu đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền yêu cầu chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả*

*cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự).*

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Công ty phải chịu 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số 0001601 ngày 14/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

*Trường hợp 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Bùi Danh Đại**