

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 72 /2022/DS-PT  
Ngày: 07-12-2022  
“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 QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Bá Lưu

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thái Sơn

Ông Trần Trung Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2022/TLPT- DS ngày 05/10/2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2793/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1949

Địa chỉ cư trú: Thôn Mỹ C, xã Bảo N, thành phố Đ, Quảng Bình, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ

Địa chỉ cư trú: Thôn Mỹ C, xã Bảo N, thành phố Đ, Quảng Bình, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Hoàng Thị Khánh V, sinh năm 1998, địa chỉ: Tổ dân phố 14, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch và bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, bản án sơ thẩm, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch trình bày:*

Ngày 04/3/2014, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ 01, diện tích chuyển nhượng 104,7 m<sup>2</sup> (bao gồm 40m<sup>2</sup> đất ở và 64,7m<sup>2</sup> đất vườn) địa chỉ: Thôn Mỹ C, xã Bảo N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng được hai bên lập thành Hợp đồng và công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình,

Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng bà đã giao đất và cùng với bà Đ hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay bà Đ chưa thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu bà Đ thanh toán số tiền này nhưng bà Đ không thực hiện.

Vì vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán số tiền nợ phát sinh từ nghĩa vụ trả tiền đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, bao gồm: Tiền nợ gốc: 50.000.000 đồng, tiền lãi tính theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự là 0.83%/tháng, tạm tính từ ngày 03/4/2014 đến ngày khởi kiện 26/4/2022 là 121.719.500 đồng. Tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 171.719.500 đồng. Trường hợp bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bà có yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vô hiệu.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án các tài liệu: Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Ch và bà Nguyễn Thị Đ của UBND xã Bảo N lập ngày 17/02/2022; Biên bản giải quyết đơn thư khiếu nại của UBND xã Bảo N lập ngày 06/01/2014; Đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị Ch có xác nhận của UBND xã Bảo Ninh ngày 12/9/2015.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định đến bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Bà thừa nhận vào ngày 04/3/2014 bà có ký kết với bà Nguyễn Thị Ch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung như bà Ch trình bày. Tuy nhiên, số tiền 50.000.000 đồng ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chỉ là ghi để hợp thức hóa về việc thuê má chuyển nhượng đất, giữa bà và bà Ch đều không ai biết về số tiền 50.000.000 đồng mà bà phải trả cho bà Ch được ghi trong Hợp

đồng này, giữa bà và bà Ch không có việc nợ nần mua bán gì đất đai với số tiền 50.000.000 đồng như bà Ch khởi kiện.

Tại buổi hòa giải ở UBND xã Bảo N ngày 17/02/2022 bà đồng ý trả cho bà Ch số tiền 50.000.000 đồng với điều kiện bà Ch phải chuyển nhượng đủ cho bà diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 04/3/2014 là 104,7m<sup>2</sup>.

Sau đó cũng trong phiên hòa giải ngày 08/6/2022 bà Nguyễn Thị Đ thay đổi ý kiến trình bày cho rằng sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bà đã thanh toán cho bà Ch đủ số tiền 50.000.000 đồng theo giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng. Vì vậy, nay bà Ch khởi kiện yêu cầu bà phải trả số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2014 thì bà không đồng ý.

Ngày 07/6/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Công văn số 2680/UBND ngày 20/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình gửi cho Tòa án có nội dung: *“Theo nội dung biên bản hòa giải tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ch và bà Nguyễn Thị Đ do UBND xã Bảo Ninh tổ chức ngày 17/02/2022 thì ý kiến của bà Nguyễn Thị Đ đồng ý chuyển cho bà Nguyễn Thị Ch 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) với điều kiện xác định lại diện tích như đã nêu trong biên bản. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ch không đồng ý và ra điều kiện bà Đ phải trả thêm gấp nhiều lần số tiền đó... nên buổi hòa giải không thành:*

*Trong quá trình tổ chức hòa giải hai bên không có ý kiến gì về việc tranh chấp đất đai mà chỉ tranh chấp số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân xã không thực hiện việc kiểm tra, xác minh về ranh giới đất đai.”*

Ngày 16/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ cung cấp cho Tòa án Hợp đồng ủy quyền có nội dung bà ủy quyền cho bà Hoàng Thị Khánh V tham gia tố tụng tại Tòa án.

Ngày 19/8/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch nộp cho Tòa án đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã Quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch về việc buộc bị đơn trả số tiền nợ lãi phát sinh từ nghĩa vụ trả tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết do hết thời hiệu khởi kiện và bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 07/9/2022, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung:

Nguyên đơn kháng cáo nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không áp dụng thời hiệu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi theo nghĩa vụ hợp đồng do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán

Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Đ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2022/DS - ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1].Về thủ tục tố tụng: Ngày 24 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân TP.Đồng Hới xét xử sơ thẩm và ban hành bản án số 32/2022/DS -ST về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 07/9/2022, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn được miễn án phí theo quy định nên chấp nhận đề xét xử phúc thẩm.

[2].Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 04/3/2014 nguyên đơn và bị đơn có cùng nhau ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Ch một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ 01, diện tích chuyển nhượng 104,7 m<sup>2</sup> (bao gồm 40m<sup>2</sup> đất ở và 64,7m<sup>2</sup> đất vườn) địa chỉ: Thôn Mỹ C, xã Bảo N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự năm 2015 để thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia ký kết đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; việc các bên xác lập giao dịch dân sự là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng và được công chứng tại Phòng công chứng số 1 Quảng Bình, phù hợp với các điều 121, 122, 697 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 179 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, đây là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Tuy nhiên bà Đ cho rằng số tiền 50.000.000 đồng ghi trong Hợp đồng chỉ là thủ tục để hợp thức hóa việc nộp thuế chuyển nhượng nhưng sau đó lại thay đổi lời khai cho rằng sau khi ký Hợp đồng bà đã thanh toán số tiền này cho bà Ch. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho các nội dung trên. Mặt khác tại Biên bản hòa giải của UBND xã Bảo Ninh tổ chức ngày 17/02/2022 bà Nguyễn Thị Đ đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng với điều kiện kiểm tra lại diện tích thửa đất bà đang sử dụng phải đủ 104,7m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Đ cũng thừa nhận chưa thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà Ch vì lý do bà Ch giao đất không đủ diện tích cho bà đúng như trong Hợp đồng.

Như vậy có đủ cơ sở để xác định sau khi ký hợp đồng, bà Ch đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất là: Chuyển giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đủ diện tích, đúng hạng đất, loại đất, vị trí, số hiệu và tình trạng đất như đã thỏa thuận; hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển nhượng để bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà Đ chưa thực hiện việc thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà Ch là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng được quy định tại Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005, Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ch thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho bà Đ là hoàn toàn có cơ sở.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn về số tiền nợ lãi do bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Án sơ thẩm căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự, Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tính lãi là đúng quy định. Dó đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự số 32/2022/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[4]. Về án phí dân sự: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Điều 26, 37, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Tuyên xử:

Giữ nguyên bản án dân sự số 32/2022/DS – ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 155, điểm e khoản 1 Điều 217, các điều 147, 184, 249, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều: 121, 122, 302, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357, 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch

Tuyên xử:

1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Ch số tiền: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)..

2. Đình chỉ giải quyết vụ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch về việc buộc bị đơn trả số tiền nợ lãi phát sinh từ nghĩa vụ trả tiền của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết do hết thời hiệu khởi kiện và bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

2. Án phí: bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 31AA/2021/0001244 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự TP.Đồng Hới, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ch được miễn án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND TP.Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP.Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Võ Bá Lưu**