

Bản án số: 179/2020/DS-PT
Ngày: 12-11-2020
*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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi
Ông Vũ Hoàng Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Lụa - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 178/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2020/QĐ-PT ngày 23/10/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Hùng V, sinh năm 1988 (có mặt)

Bà Ngọc Thị Th, sinh năm 1992 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã Đ, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

Ông V và bà Th ủy quyền cho ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975, địa chỉ số 491- quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ông Q ủy quyền lại cho anh Ngô Ngọc Bình D, sinh năm 1995, địa chỉ số 491- quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1962 (có mặt)

Bà La Thị Tố A, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Th, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

Ông H ủy quyền cho anh Lê Văn L, sinh năm 1994, địa chỉ: số 95 đường H, khu phố 4, thị trấn D, tỉnh Bình Dương (có mặt)

Bà A ủy quyền cho anh Trương Anh T, sinh năm 1992, địa chỉ: 46/13 khu 3, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Ngọc H, sinh năm 2000 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Th, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

4. Người làm chứng:

Chị Trần Thị Ngân, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Đội 2, ấp Suối Đồi, xã Đ, huyện Ph, tỉnh Bình Phước.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Ngọc H, Bà La Thị Tổ A kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2019, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Hùng V, bà Ngọc Thị Th trình bày:

Vào ngày 03/7/2018, vợ chồng ông V và bà Th có thỏa thuận mua diện tích đất 1,8ha (đất tọa lạc tại ấp Th, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước) của Ông Nguyễn Ngọc H và bà La Thị Tổ A với giá là 930.000.000 đồng và ông V, bà Th đã đặt cọc cho vợ chồng Ông H và Bà A số tiền là 130.000.000 đồng. Việc đặt cọc này được hai bên thể hiện tại "*Hợp đồng đặt cọc*" lập ngày 03/7/2018.

Đến ngày 16/7/2018, hai bên có viết giấy "*Giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất*" và ông V, bà Th đã giao tiếp cho vợ chồng ông H và Bà A số tiền là 750.000.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi Ông H Bà A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi mua thì diện tích đất trên ông H và bà A nói đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1,8ha. Ngày 24/01/2019 hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp sổ số (CH) 01600/Tân Lợi, thửa số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 11.381,2m² do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 16/11/2018 mang tên Ông Nguyễn Ngọc H và Bà La Thị Tổ A có chứng thực của Phòng công chứng Nguyễn Viết H. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông H, Bà A đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà Th phát hiện diện tích đất chỉ có 11.381,2 m² chứ không đủ diện tích là 1,8ha theo như hợp đồng đặt cọc cũng như giấy mua bán hai bên đã ký kết (thiếu 6.618,8m²). Vợ chồng ông V, bà Th có hỏi vì sao thiếu thì vợ chồng Ông H nói: "Do đo thiếu đất, thực tế là 1,8ha". Hai bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng 11.381,2 m² trước, diện tích còn thiếu sẽ được bên ông H và Bà A giao sau cho ông V và bà Th. Các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau tại phòng Công chứng về nội dung thỏa thuận giao thêm đất sau chứ không lập thành văn bản giấy tờ gì nhưng có sự chứng kiến của bà Trần Thị Ngân là nhân viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết H. Sau đó ông V và bà Th đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, Bà A giao đủ đất còn thiếu nếu không thì trả lại tiền nhưng vợ chồng ông H, Bà A không giao nên ông V và bà Th đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay ông V, bà Th và đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Ngọc Bình D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Ông Nguyễn Ngọc H và Bà La Thị Tố A trả lại cho ông V, bà Th số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 6.618 m² bằng 347.000.000đồng. Ngoài ra, phía nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn Ông Nguyễn Ngọc H và đại diện bị đơn Ông H là ông Lê Văn L trình bày:**

Ông H và người đại diện thừa nhận vào năm 2018 vợ chồng Ông H Bà A có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà Th mảnh đất điều tại ấp Th, xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Phước, đất do Ông H và Bà A đang canh tác với giá là 930.000.000 đồng, vì khi bán đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết chính xác diện tích cụ thể, Ông H và Bà A chỉ ước chừng khi nào ra sổ thì bán theo diện tích trên sổ, các bên có lập hợp đồng đặt cọc. Ông H và Bà A nhận tiền do ông V bà Th thanh toán làm 03 đợt, đợt 1 vào ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 03/7/2018 nhận 130.000.000 đồng, đợt 2 sau khi kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích 11.381,2 m² nhận 750.000.000 đồng và giao đất, đợt 3: Sau khi ký hợp đồng công chứng nhận 50.000.000 đồng. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, Bà A có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng chứng thực tại phòng công chứng Nguyễn Việt H với ông V bà Th; phía bị đơn không đồng ý với nội dung mà bên đại diện nguyên đơn trình bày là hai bên có thỏa thuận về phần đất còn thiếu sẽ giao sau. Vợ chồng Ông H cũng đã chỉ ranh đất, đo đất và cắm cọc vào tháng 7/2018 tại thời điểm giao đất vợ chồng ông V bà Th không có ý kiến gì, tại phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng ông V bà Th cũng không có ý kiến gì về việc thiếu đất. Nay ông V bà Th yêu cầu về việc buộc Ông H và Bà A trả lại đất còn thiếu hoặc phải trả số tiền 347.000.000 đồng thì phía bị đơn không đồng ý. Vì Ông H bán mảo toàn bộ đám đất và bên mua chấp nhận nên mới chồng đủ tiền là 930.000.000 đồng cho vợ chồng ông H. Ông H không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định, định giá, đo đạc lại diện tích đất mà hai bên tranh chấp. Ngoài ra, Ông H và đại diện không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà La Thị Tố Anh và đại diện bị đơn Bà La Thị Tố A là ông Trương Anh T trình bày:

Bà La Thị Tố A và người đại diện thống nhất với lời trình bày, ý kiến của bị đơn Ông Nguyễn Ngọc H và đại diện là ông Lê Văn Lào, không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 18/6/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc H trình bày:

Chị Huyền thừa nhận vì chị là con gái của Ông H Bà A và chị có tên trong sổ hộ khẩu nên mới tham gia ký kết hợp đồng giấy mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 16/7/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/01/2019 cùng bố mẹ chị là Ông Nguyễn Ngọc H và Bà La Thị Tố A còn bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà Th. Nội dung hợp đồng nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cấp sổ số (CH) 01600/Tân Lợi, thửa số 42, tờ bản đồ số 27, diện tích 11.381,2 m² do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 16/11/2018 có chứng thực của Phòng công chứng Nguyễn Việt H. Giá chuyển nhượng là 930.000.000 đồng. Nguồn gốc đất trên là của bố mẹ chị tạo lập, chị chỉ tham gia ký

kết hợp đồng còn việc bàn giao đất và nhận tiền chị không trực tiếp tham gia mà do bố mẹ chị đứng ra giao dịch. Nay ông V bà Th khởi kiện Ông H Bà Abuộc giao cho ông V, bà Th diện tích đất còn thiếu theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 bên đã ký kết là 6.618 m² thì chị không đồng ý, chị thống nhất với quan điểm của bố mẹ và không có yêu cầu gì khác đồng thời chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng chị Trần Thị Ng trình bày: Vào khoảng tháng 01 năm 2019 chị Ng làm ở Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết H và có giúp Ông Nguyễn Ngọc H, Bà La Thị Tố A, Ông Ngô Hùng V và Bà Ngọc Thị Th soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Trước khi ký hợp đồng bà Thủy ông Vương có thắc mắc là: "Lúc làm hợp đồng đặt cọc là 1,8 ha nhưng trong sổ giờ có 1,1 ha vậy số còn lại giờ tính sao chị" thì chị Ng hướng dẫn bà Thủy trường hợp thứ nhất: Hai bên thỏa thuận lại số đất còn lại ở đâu sau khi đủ 1,8 ha rồi công chứng sang nhượng, trường hợp thứ hai nếu chuyển nhượng bây giờ thì chuyển nhượng 1,1 ha còn số đất còn lại khi nào ra sổ sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng sau. Chị có nghe Ông H có nói "Chú làm cho bây nhiêu thì bây tốn tiền nhiều, đất chưa làm sổ thì còn đó chứ có đi đâu mà mất, vợ chồng bây không tin chú à". Sau đó các bên thống nhất phương án thứ hai là chuyển nhượng trước diện tích đất theo sổ, bà Thủy có đề nghị chị lập hợp đồng do đã giao tiền cho bên mua nên chị đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho các bên. Trước khi các bên ký vào hợp đồng tôi có nói hợp đồng này chỉ chuyển nhượng 1,1 ha đất trong sổ còn diện tích còn lại Ông H Bà A có trách nhiệm làm sổ để chuyển nhượng tiếp cho bên mua. Trong trường hợp không làm được sổ thì phải trả lại cho bên mua số tiền tương ứng với số đất còn thiếu. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/01/2019 ở Văn Phòng Công chứng Nguyễn Viết H ra, các bên có lập văn bản về nội dung thỏa thuận trên với nhau hay không thì chị Ng không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Ngô Hùng V và bà Ngọc Thị Th về việc buộc Ông Nguyễn Ngọc H và Bà La Thị Tố A phải giao trả cho Ông Ngô Hùng V và bà Ngọc Thị Th số tiền tương đương với diện tích đất còn thiếu là 341.970.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/7/2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà La Thị Tố A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà La Thị Tố A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà La Thị Tố A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Ngọc H, bà La Thị Tố A trả cho Ông Ngô Hùng V và bà Ngọc Thị Th số tiền 170.970.000 đồng trong thời hạn từ ngày 12/11/2020 đến ngày 12/4/2021 tương đương với diện tích đất còn thiếu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Xét các bên đương sự thỏa thuận được với nhau nội dung đang tranh chấp, nội dung thỏa thuận phù hợp các quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[3] Án phí dân sự: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại theo quy định chung, cụ thể:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hải phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 4.274.250 đồng (170.970.000 đồng x 5%), tuy nhiên tại phiên tòa Ông Hxin giảm án phí do gia đình có hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên cần chấp nhận giảm cho Ông H 50% án phí, Ông H phải chịu là 2.137.125 đồng. Đối với bà Anh là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Hải, bà Anh không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Hải, bà La Thị Tô Anh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 279, 328, 437, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy 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.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

Bị đơn Ông Nguyễn Ngọc H , Bà La Thị Tô A có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng Ông Ngô Hùng V, bà Ngọc Thị Th số tiền 170.970.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng) trong thời hạn từ ngày 12/11/2020 đến ngày 12/4/2021 tương đương với diện tích đất còn thiếu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền 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 các 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu số tiền án phí là 2.137.125 đồng. Bà La Thị Tô A được miễn án phí.

Hoàn trả lại cho Ông Ngô Hùng V , Bà Ngọc Thị Th số tiền 8.935.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011125 ngày 22/08/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc H , Bà La Thị Tô A không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Hải, bà Anh số tiền 300.000 đồng do ông Trung Anh Tuấn nộp thay theo biên lai thu tiền số 0004200 ngày 20/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Đồng Phú;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- Chi Cục THADS huyện Đồng Phú;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

(đã ký)

Lê Hồng Hạnh