

Bản án số: 226/2021/DS-PT
Ngày 22 – 12 - 2021
V/v: “Yêu cầu tiếp tục
thực hiện nghĩa vụ trong
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán: - Ông Nguyễn Ngọc Sâm,

- Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2021/DS – PT ngày 17 tháng 11 năm 2021 về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm 152/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Thị T ; địa chỉ: 194/44 Nguyễn Lương B, xã T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Minh H1 ; địa chỉ: 57 đường A5, thôn 01, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị T1; địa chỉ: 49 Đặng Văn N , phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk(có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Quách Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Quách Thị T là chủ sở hữu thửa đất số 221A, tờ bản đồ số 7, diện tích 210m², tại số 194/44 Nguyễn Lương B , thành phố B, đã được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 531995 ngày 15/10/2007 và đăng ký thay đổi chủ sử dụng ngày 22/12/2015; tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4, diện tích 100m². Do có nhu cầu chuyển nhượng nhà và đất nên bà T đồng ý chuyển nhượng cho bà Lê Thị T1 thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá 1.340.000.000đ (Một tỉ, ba trăm bốn mươi triệu đồng). Về trình tự thực hiện việc chuyển nhượng như sau:

Ngày 25/01/2021, bà Lê Thị T1 đặt cọc cho bà T 100.000.000 đồng; ngày 02/02/2021 bà T1 trả tiếp cho bà T 440.000.000 đồng;

Ngày 11/3/2021, bà T và bà T1 đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A, hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng); sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết và công chứng, bà T1 trả tiếp cho bà T 500.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà T1 đã trả cho bà T số tiền là 1.040.000.000đ (Một tỉ, không trăm bốn mươi triệu đồng). Số tiền còn lại là 300.000.000 đ (Ba trăm triệu đồng), bà T1 cam kết trả tiền cho bà T sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mang tên bà T1 và bà T có trách nhiệm bàn giao nhà đất cho bà T1 .

Tuy nhiên, sau khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được sang tên cho bà T1 vào ngày 23/3/2021, bà T1 đã không trả số tiền 300.000.000 đồng còn lại, nên bà T không bàn giao nhà đất. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là trả tiếp số tiền 300.000.000 đồng cho bà T , sau khi bà T1 trả đủ tiền thì bà T1 sẽ thực hiện việc bàn giao nhà, đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đối với ý kiến của bà T1 cho rằng nguyên đơn đã gian dối khi không thông báo cho bà T1 biết việc thửa đất chuyển nhượng có 162,1m² đất thuộc quy hoạch đường giao thông là không đúng. Bởi lẽ, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T cũng không biết một phần quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch, chỉ đến khi cơ quan Nhà nước đo đạc, trích lục bản đồ thì bà T mới biết sự việc. Hơn nữa quy

hoạch theo quyết định số 4806/UBND ngày 03/12/2012 của UBND thành phố B đây là quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và hiện nay chưa có quy hoạch mới.

Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày: Tôi thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận và trình tự thực hiện việc chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Sau khi thỏa thuận, đến ngày 11/3/2021 các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi đã trả cho bà T tổng số tiền là 1.040.000.000 đồng. Đối với số tiền 300.000.000 đồng còn lại, các bên thỏa thuận sau khi tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi sẽ trả hết số tiền nhận chuyển nhượng cho bà T và bà T có trách nhiệm bàn giao nhà, đất cho tôi. Ngày 23/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho tôi. Sau khi tiến hành đo vẽ, trích lục bản đồ địa chính để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi mới được biết, thửa đất tôi nhận chuyển nhượng của bà T nằm trong quy hoạch với diện tích là 162,1m², diện tích đất còn lại chỉ còn 47,8m². Tôi đã liên hệ với bà T để hai bên cùng nhau bàn bạc, thương lượng giải quyết vụ việc nhưng bà T không chịu thương lượng. Khi chuyển nhượng đất bà T đã không thông báo trước cho tôi về việc một phần thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch đường giao thông. Do vậy, tôi không đồng ý trả cho bà T số tiền 300.000.000 đồng còn lại theo thỏa thuận. Bởi vì, đất bị quy hoạch gần hết nên tôi chỉ chấp nhận trả cho bà T số tiền 150.000.000 đồng và bà Thu có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất cho tôi.

Tại bản án sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39,; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 274; Điều 275; Điều 279; Điều 280; Điều 500; Điều 50; Điều 502 và Điều 503 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ: Các Điều 166; Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T .

Buộc bà Lê Thị T1 phải trả cho bà Quách Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bà Lê Thị T1 trả hết cho bà Quách Thị T số tiền 150.000.000 đồng thì buộc bà Quách Thị T phải bàn giao thửa đất và tài sản trên đất cho bà Lê Thị T1, với đặc điểm thửa số 221A, tờ bản đồ số 7, diện tích 210m², tại số 194/44 Nguyễn Lương B, thành phố B, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 531995 ngày 15/10/2007 đứng tên bà Quách Thị T và ông Nguyễn Hồng T2, chuyển quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 cho bà Quách Thị T và biến động sang tên bà Lê Thị T1 ngày 23/3/2021. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 diện tích 100m², nền lát gạch hoa, tường xây gạch, trần nhựa, mái lợp tôn và 01 kiốt trước nhà diện tích 06m², có tứ cận:

Phía đông: Giáp nhà ông Nguyễn Hùng C

Phía Tây: Giáp bà Nguyễn Thị Xuân H

Phía Nam: Giáp đường hẻm 194 Nguyễn Lương B

Phía Bắc: Giáp nhà ông Nguyễn Hùng C

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 BLDS năm 2015.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T buộc bà Lê Thị T1 phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 150.000.000 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/10/2021 nguyên đơn bà Quách Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn bởi vì, khu đất đang tranh chấp được phê duyệt dự án phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã T, thành phố B giai đoạn 2012 - 2020. Đến hết năm 2020 mà không có quyết định thay thế quyết định số 4806/UBND ngày 03/12/2012 thì quy hoạch đó không còn giá trị nữa.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật

tổ tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Quách Thị T ; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Quách Thị T làm đúng hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị T , Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận việc thực hiện chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên với giá 1.340.000.000 đồng, bà T1 đã trả cho bà Thu là 1.040.000.000 đồng, còn nợ bà Thu số tiền là 300.000.000 đồng, các bên thỏa thuận khi nào có giấy CNQSD đất mang tên bà T1, thì bà T1 trả cho bà Thu số tiền còn lại và bà T bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà T1. Ngày 23/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà T1 và tiến hành đo vẽ, trích lục bản đồ địa chính để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T1 mới được biết, thửa đất nêu trên nằm trong quy hoạch với diện tích là 162,1m², diện tích đất còn lại 47,8m². Bà T cho rằng việc đất bị quy hoạch làm đường giao thông bà không biết nên không có lỗi nên yêu cầu bà T1 trả cho bà T số tiền 300.000.000 đồng.

[2.2] Qua xác minh tại phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B thì được biết: Một phần thửa đất 206, tờ bản đồ 55 thuộc quy hoạch đường giao thông theo Quyết định số 4806/UBND ngày 03/12/2012 của UBND thành phố B về phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã HòaT, thành phố B giai đoạn 2012-2020 và Quyết định 1665b/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố đến năm 2020 của UBND TP. B. Đến nay phòng Tài nguyên và môi trường thành phố B chưa nhận được quyết định thay thế cũng như kế hoạch triển khai làm đường giao thông (bút lục số 27, 28).

Tại biên bản xác minh ngày 23/9/2021 đại diện UBND xã T cho biết: Trước lúc lập quy hoạch chính quyền địa phương đã lấy ý kiến các hộ dân thuộc quy hoạch và sau khi quy hoạch được duyệt thì các quyết định quy hoạch trên được niêm yết công khai tại UBND xã T cho mọi người dân đều biết (bút lục 54). Từ trước tới nay bà Thu là chủ sử dụng đất và hiện đang sinh sống tại địa phương thì phải biết quy hoạch trên. Việc quy hoạch đường giao thông đối với thửa đất đang tranh chấp có trước khi các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng đất cho bà T1 thì bà T không thông báo cho bà T1 biết thông tin thửa đất bị quy hoạch nên cần xác định bà T cũng có lỗi.

[2.3] Đối với bà T1 sau khi đo đạc để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới biết đất đã bị quy hoạch nên cần xác định bà T1 cũng có một phần lỗi do khi mua đất không tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của thửa đất. Hơn nữa, diện tích bị quy hoạch $162,1m^2$, diện tích đất còn lại $47,8m^2$ đã làm giảm giá trị quyền sử dụng đất của bà T1. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà T1 và bà T vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, chứ không muốn hủy hợp đồng. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi nên cần xác định mỗi bên chịu 50% số tiền đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.4] Về việc bàn giao đất, tài sản trên đất: Sau khi bà Lê Thị T1 trả hết cho bà Quách Thị T số tiền 150.000.000 đồng thì buộc bà T phải bàn giao cho bà T1 thửa đất thửa số 221A, tờ bản đồ số 7, diện tích $210m^2$, tại số 194/44 Nguyễn Lương B, thành phố B, đã được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 531995 ngày 15/10/2007 đứng tên bà Quách Thị T và ông Nguyễn Hồng T2, chuyển quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 cho bà Quách Thị T và biến động sang tên bà Lê Thị T1 ngày 23/3/2021 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 diện tích $100m^2$, nền lát gạch hoa, tường xây gạch, trần nhựa, mái lợp tôn và 01 kiốt trước nhà diện tích khoảng $06m^2$ là phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Quách Thị T, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn bà Quách Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Quách Thị T . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 152/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T .

Buộc bà Lê Thị T1 phải trả cho bà Quách Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi bà Lê Thị T1g trả hết cho bà Quách Thị T số tiền 150.000.000 đồng thì buộc bà Quách Thị T phải bàn giao thửa đất và tài sản trên đất cho bà Lê Thị T1, với đặc điểm thửa số 221A, tờ bản đồ số 7, diện tích 210m², tại số 194/44 Nguyễn Lương B , thành phố B, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 531995 ngày 15/10/2007 đứng tên bà Quách Thị T và ông Nguyễn Hồng T2, chuyển quyền sử dụng đất ngày 22/12/2015 cho bà Quách Thị Thu và biến động sang tên bà Lê Thị T1 ngày 23/3/2021. Tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây cấp 4 diện tích 100m², nền lát gạch hoa, tường xây gạch, trần nhựa, mái lợp tôn và 01 kiốt trước nhà diện tích 06m², có tứ cận:

Phía đông: Giáp nhà ông Nguyễn Hùng C

Phía Tây: Giáp bà Nguyễn Thị Xuân H

Phía Nam: Giáp đường hẻm 194 Nguyễn Lương B

Phía Bắc: Giáp nhà ông Nguyễn Hùng C

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị T buộc bà Lê Thị T1 phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 150.000.000 đồng

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc

thẩm theo biên lai số 60AA/2021/0009613 ngày 02/11/2021 do ông Phan Minh H1 nộp thay Quách Thị T tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tp. B;
- Chi cục THADS tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Tuyết