

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 381/2020/DS-PT

Ngày: 28-12-2020

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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Đình Chí Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 488/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 499/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số T, khóm M, Phường P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)

2.2. Bà Đình Hồng T, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ C, Ấp M, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Ngô Thị Kim X (đại diện theo ủy quyền bà Hồ Thị Thanh H) trình bày: Ngày 22/6/2019, vợ chồng ông C và bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà H diện tích đất ở nông thôn, chiều ngang 10m, chiều dài 30m, tại thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ C, ấp M, xã M, thành phố C với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Chưa thực hiện hồ sơ chuyển nhượng theo quy định, vì lúc chuyển nhượng trên giấy chứng nhận được cấp là diện tích đất lúa nên ông C phải thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển mục đích lên đất ở sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Do bà H là chị ruột của ông C nên ông C có yêu cầu bà H đưa trước cho ông C số tiền 400.000.000đ, khi bà H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 100.000.000đ. Ông C và bà T cùng nhận tiền, ông C có ký vào biên nhận tiền, hai bên thống nhất giao thủ tục chuyển nhượng cho bà H thực hiện.

Ông C giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H tiến hành thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng do sai sót của cán bộ địa chính xã M nên diện tích tách thửa chiều ngang 10m, chiều dài 30m có sự chênh lệch (đo vẽ chiều ngang 7m và chiều dài 30m), cần phải điều chỉnh bổ sung hồ sơ. Việc này ông C có đồng ý xác nhận với người phụ trách hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Đến khi hồ sơ bổ sung hoàn tất, cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ông C đến ký xác nhận thủ tục nhưng ông C trả lời qua điện thoại là không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất cho bà H và không đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để hoàn tất hồ sơ.

Ngày 07/01/2020, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có liên hệ yêu cầu ông C đến để ký tên vào thủ tục hồ sơ tách thửa và đóng thuế để chuyển mục đích sử dụng diện tích đất nhưng ông C vẫn không thực hiện.

Ngày 13/01/2020, bà H có gặp ông C để thương lượng giải quyết, nếu ông C không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H thì ông C phải trả lại cho bà H số tiền 400.000.000đ đã nhận. Ông C không chịu trả.

Ngày 07/02/2020, Ban nhân dân ấp 1, xã M, tổ chức hòa giải vụ tranh chấp giữa bà H và ông C. Bà H có yêu cầu ông C trả số tiền 400.000.000đ và tiền lãi theo lãi Ngân hàng và ông C đồng ý trả cho bà H số tiền 400.000.000đ nhưng ông C không thực hiện.

Hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ của ông C do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C đang quản lý. Bà H xác định giữa bà H và ông C chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định, ông C chưa giao đất cho bà H.

Bà H không yêu cầu đo đạc phần đất chuyển nhượng vì bà H không yêu cầu ông C tiếp tục chuyển nhượng. Về giá chuyển nhượng bà H thống nhất giá trị đất theo giá là 500.000.000đ và không yêu cầu định giá đối với phần đất chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, bà H yêu cầu hủy hợp đồng về việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Văn C và bà Hồ Thị Thanh H và bà H yêu cầu ông C, bà T trả cho bà H số tiền 400.000.000đ và tiền lãi tính từ 22/6/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền là 49.800.000đ nhưng bà H tự nguyện giảm lãi, chỉ yêu cầu ông C, bà T trả số tiền lãi là 34.000.000đ. Tổng cộng số tiền là 434.000.000đ.

- Ông Hồ Văn C trình bày: Ngày 22/6/2019, vợ chồng ông C và bà T thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho bà H diện tích đất ở nông thôn, chiều ngang 10m, chiều dài 30m, tại thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ C, ấp M, xã M, thành phố C với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ. Hai bên có làm tờ biên nhận ghi nhận nội dung thỏa thuận chuyển nhượng và bà H có đưa trước cho vợ chồng ông C số tiền là 400.000.000đ, còn lại 100.000.000đ thỏa thuận khi nào làm giấy xong sẽ đưa đủ (thủ tục chuyển nhượng do bà H làm) và ông C, bà T đã nhận 400.000.000đ bà H giao, ông C đã giao giấy chứng nhận QSDĐ bản chính của ông C cho bà H.

Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng có xảy ra một số khó khăn như việc đo đạc tách thửa có sự chênh lệch chiều ngang phần đất chuyển nhượng. Bà H trình bày ông C không hợp tác là không đúng, ông C có đến ký nhận để hoàn tất hồ sơ nhưng do bà H cho rằng thủ tục giấy tờ khó khăn, bà H không tiếp tục làm thủ tục nữa và nói rằng không mua đất nữa và yêu cầu ông C trả cho bà H số tiền đã nhận nên xảy ra mâu thuẫn.

Ông C thống nhất tại biên bản hòa giải ngày 07/02/2020, giữa ông C và bà H cùng thỏa thuận ông C không tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà H, ông C đồng ý trả lại cho bà H số tiền 400.000.000đ nhưng hẹn đến tháng 05/2020 khi ông C rút tiền gửi Ngân hàng ra trả cho bà H và không đồng ý trả lãi. Tuy nhiên, do bà H khởi kiện ra tòa, nên ông C không thực hiện việc trả tiền cho bà H như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa, ông C cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Văn C và bà Hồ Thị Thanh H theo biên nhận ngày 22/6/2019; ông C chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền 400.000.000đ, không đồng ý trả tiền lãi. Đối với giấy chứng nhận QSDĐ của ông C, ông C yêu cầu bà H trả lại cho ông C.

Ông C thống nhất giá trị phần đất là 500.000.000đ và không yêu cầu định giá đối với phần đất chuyển nhượng.

- Bà Đinh Hồng T trình bày: Bà T thống nhất với lời trình bày của ông C.
- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

Ghi nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa bà Hồ Thị Thanh H và ông Hồ Văn C về việc hủy giao dịch dân sự chuyển nhượng QSDĐ theo biên nhận ngày 22/6/2019.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh H.

Buộc ông Hồ Văn C và bà Đinh Hồng T có trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền 400.000.000đ và tiền lãi là 24.900.000đ. Tổng số tiền là 424.900.000đ.

Kể từ ngày 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi cho số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ông Hồ Văn C được đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố C để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ và hồ sơ gốc xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông Hồ Văn C.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Thanh H phải chịu 455.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà H đã nộp là 10.509.000 đồng theo biên lai thu số 0004560 ngày 26/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Bà Hồ Thị Thanh H còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 10.054.000đ.

Ông Hồ Văn C và bà Đinh Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.996.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 12/10/2020, ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả cho bà H số tiền vốn là 400.000.000đ, không đồng ý trả lãi là 24.900.000đ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần tiền lãi nêu trên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Hồ Thị Thanh H trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với vợ chồng ông C về giải quyết vụ án, không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới và yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cụ thể là đồng ý trả cho bà Hồ Thị Thanh H 400.000.000đ, không đồng ý chịu lãi như án sơ thẩm xử, vì tiền này không phải là tiền vay, đồng thời không cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Bà H yêu cầu ông C, bà T trả 400.000.000đ tiền chuyển nhượng đất và tính lãi; ông C, bà T chỉ đồng ý trả 400.000.000đ, không đồng ý trả tiền lãi.

Theo Biên bản hòa giải ngày 07/02/2020 của Ban nhân dân ấp 1, các đương sự thống nhất hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất và ông C phải trả cho bà H 400.000.000đ. Bà H cho thời hạn 01 tuần kể từ ngày hòa giải, ông C, bà T trả lại tiền cho bà H, ông C yêu cầu đến hết tháng 05/2020 để ông rút tiền từ ngân hàng ra sẽ trả nhưng không được bà H đồng ý.

Qua đó cho thấy hai bên đã tự thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 7/2/2020, bà H cho thời gian 01 tuần từ ngày 7/2/2020 để ông C, bà T trả 400.000.000đ nhưng đến hạn ông C, bà T không trả. Ông C, bà T thừa nhận có tiền đang gửi ngân hàng để lấy lãi và đến nay vẫn chưa trả cho bà H khoản tiền nào. Từ đó, bà H yêu cầu tính lãi chậm trả là phù hợp. Yêu cầu kháng cáo của ông C và bà T là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C, bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H khởi kiện đối với ông C, bà T (vợ chồng ông C) về việc yêu cầu trả lại số tiền bà giao cho vợ chồng ông C để nhận chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, Tòa án thành phố C thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Vợ chồng ông C kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Bà H và vợ chồng ông C đều thống nhất 02 bên có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể: Vợ chồng ông C chuyển nhượng cho bà H phần đất ngang 10m dài 30m thửa 3346, giấy chứng nhận cấp cho ông C ngày ngày 29/10/2009, giá 500.000.000đ. Bà H đã đưa trước cho ông C số tiền 400.000.000đ, nhưng chưa giao nhận đất trên thực tế. Theo bà H trình bày, do chị em ruột nên ông C giao giấy chứng nhận cho bà H làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở nông thôn (hiện tại là loại đất trồng lúa) và khi làm thủ tục sang tên xong thì bà H thanh toán dứt điểm số tiền còn lại. Sau đó, bà H với ông C xảy ra mâu thuẫn nên ông C không hợp tác thực hiện làm thủ tục nói trên theo quy định của pháp luật và không đồng ý chuyển

nhượng đất. Ông C trình bày, việc thỏa thuận người chịu trách nhiệm làm thủ tục như bà H khai là đúng, nhưng bà H cho rằng ông C không hợp tác là không đúng, mà do bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với lý do là việc làm giấy tờ theo quy định khó khăn.

Theo cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai ý kiến như sau: Ngày 07/02/2020, Phòng Tài nguyên- Môi trường thành phố C có công văn gửi cho ông C, về việc trả hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, với lý do ông C xin rút lại hồ sơ vì không có khả năng nộp tiền sử dụng đất và chưa có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất. Đồng thời, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có văn bản ý kiến gửi Tòa án cấp sơ thẩm, với nội dung là Chi nhánh có tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất thửa 3346 của ông C (hẹn trả kết quả ngày 27/11/2019) và hồ sơ được chuyển vào Phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố C thẩm định vị trí, diện tích. Qua làm việc với ông C có kiến thay đổi vị trí và diện tích xin chuyển mục đích sử dụng, nên ngày 27/12/2019 Phòng Tài nguyên – Môi trường đã chuyển hồ sơ cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để hoàn trả lại hồ sơ gốc cho ông C với lý do nêu trên (Công văn số 448/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 26/5/2020). Vậy, do ông C thay đổi vị trí diện tích đất nên phải trả lại hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng, dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Đối với tiền lãi: Nay 02 bên thừa nhận sự việc tranh chấp được Ban nhân dân Ấp 1, xã M tổ chức hòa giải và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, trả lại cho bà H số tiền đã nhận. Vậy 02 bên đã thống nhất chỉ hoàn trả số tiền đã nhận, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng và tại biên bản hòa giải ngày 07/02/2020 của Ban nhân dân Ấp M thể hiện bà H chỉ đồng ý cho vợ chồng ông C thời hạn 01 tuần kể từ ngày 07/02/2020 phải trả số tiền 400.000.000đ. Mặt khác, ông C thừa nhận số tiền của bà H giao thì ông đã gửi Ngân hàng, nên ông C yêu cầu đến tháng 5 năm 2020 sẽ trả (đến hạn rút vốn lãi gửi Ngân hàng), nhưng khi rút tiền vay ông C cũng không thanh toán cho bà H. Do đó phải chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày 15/02 2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định của pháp luật. Cụ thể: $400.000.000đ \times 0,83\% \times 7 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 24.900.000đ$.

[4] Đối với yêu cầu trả lại giấy chứng nhận QSDĐ: Tại Công văn số 133/TN-MT ngày 07/02/2020 của Phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố C, đã gửi cho ông C để thông báo cho ông nhận lại hồ sơ xin chuyển mục đích

sử dụng đất. Hiện nay, Bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả thành phố C đang lưu giữ hồ sơ nói trên (Công văn số 2955/VPUBND 30/9/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố C cung cấp thông tin). Vì vậy, ông C đến cơ quan đang lưu giữ nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C và bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà T. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông C và bà T kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, khoản 1 Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 357, 468, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22/6/2019 giữa bà Hồ Thị Thanh H và ông Hồ Văn C.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hồ Thị Thanh H.

Buộc ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T liên đới trách nhiệm trả cho bà Hồ Thị Thanh H số tiền 429.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Hồ Văn C được đến Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố C để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ và hồ sơ gốc xin chuyển mục đích sử dụng đất của ông C.

4. Về án phí:

Án phí: Bà Hồ Thị Thanh H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 455.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.509.000đ theo biên lai thu số 0004560 ngày 26/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh. Bà H được nhận lại số tiền thừa 10.054.000đ.

Ông Hồ Văn C, bà Đinh Hồng T liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.996.000đ và tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 0007228 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông C, bà T còn phải nộp tiếp số tiền 20.996.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. C;
- Chi cục THADS Tp. C;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng