

Bản án số: 154/2017/DS-PT

Ngày: 01/8/2017

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 Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Ông Lê Thành Tôn

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Bình Thành, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 tháng 8 năm 2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 69/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Kiều Văn N, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Chị Kiều Thị D (Nuôi), sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 NLQ1, sinh năm 1971; (Có mặt)

3.2 NLQ2, sinh năm 1922; (Vắng mặt)

3.3 NLQ3, sinh năm 1990; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Chị Kiều Thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn trình bày: Tháng 02/2014 anh Kiều Văn N có chuyển nhượng cho Kiều Thị D diện tích đất 329,1m² với số tiền là 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chị D có đưa cho anh N 120.000.000 đồng còn lại 30.000.000 đồng, trong thời gian anh N bị tạm giam chị D có thăm nuôi và nộp tiền khắc phục hậu quả cho anh N là 7.000.000đ. Như vậy, chị D còn nợ anh N 23.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Các bên đã làm thủ tục sang tên cho chị D xong. Nay anh N yêu cầu chị D trả lại 23.000.000 đồng và tính lãi từ ngày chị D không thực hiện đúng hợp đồng đến ngày khởi kiện là 07 tháng với lãi suất là 1% /tháng bằng số tiền là 1.610.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là: 24.610.000 đồng.

- Bị đơn chị Kiều Thị D trình bày: Ngày 26/4/2014, mẹ của anh N là NLQ2 và vợ chồng anh N, NLQ1, con là NLQ3 có thống nhất chuyển nhượng cho chị D diện tích đất là 329,1m² với giá là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng), sau khi thỏa thuận chị D trả cho vợ chồng N 120.000.000đ (có biên nhận) số còn lại chị D trừ qua 8.000.000 đồng tiền NLQ1 nợ tiền chiếu của chị, gửi thăm nuôi anh N là 3.000.000đ, nộp tiền khắc phục hậu quả cho anh N là 4.000.000đ. Sau khi anh N được tại ngoại, chị D có trả cho anh N 15.000.000đ, tổng cộng các khoản là 30.000.000đ (ba mươi triệu). Như vậy, chị D đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho anh N. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất có thỏa thuận khi nào bằng khoán xong sẽ nhận đủ tiền, chị D đã giao đủ tiền nên anh N mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho chị D. Nay anh N yêu cầu chị D trả 23.000.000đ tiền chuyển nhượng đất còn lại và lãi 07 tháng là 1.610.000đ, chị D không đồng ý.

- NLQ1 và là người đại diện ủy quyền của NLQ2 trình bày: NLQ1 là vợ của anh N. Tháng 02/2014, anh N và các thành viên trong hộ thống nhất chuyển nhượng cho chị D, diện tích đất 329,1m² (CLN) với số tiền là 150.000.000đ. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng cho chị D có giao cho vợ chồng anh N, NLQ1 120.000.000đ, có làm biên nhận; trừ tiền NLQ1 nợ tiền chiếu của chị D là 8.000.000 đồng; ngoài ra chị D còn nộp tiền khắc phục hậu quả và thăm nuôi anh N, nhưng không biết bao nhiêu và không biết việc chị D có trả trực tiếp cho anh N 15.000.000 đồng hay không. Việc anh N kiện chị D đòi lại tiền chuyển nhượng đất còn lại là việc giữa anh N và chị D, NLQ1 không có ý kiến gì.

- Tại quyết định bản án sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

Buộc chị Kiều Thị D trả lại cho hộ anh Kiều Văn N, NLQ2, NLQ1, NLQ3 số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và tiền lãi 07 tháng trên số tiền còn lại của 15.000.000 đồng là 112.500 đồng tổng cộng 15.112.500đ (mười lăm triệu, một trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày anh N, NLQ2, NLQ1, NLQ3 có đơn yêu cầu thi hành án mà chị D chưa trả số tiền trên, thì số tiền trên được tính lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với từng thời gian thi hành án.

Về án phí:

+ Anh Kiều Văn N phải nộp 400.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự. Tiền án phí của anh Kiều Văn N được khấu trừ vào 802.500đ tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 02/12/2015 theo biên lai số 037173 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L. Anh N được nhận lại 402.500đ.

+ Chị Kiều Thị D phải nộp 750.000đ án phí sơ thẩm dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/5/2017, chị Kiều Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L. Chị D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Kiều Thị D trình bày: Chị đã trả cho anh N 150.000.000 đồng. Nên anh N mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Trong đó có 15.000.000 đồng trả cho anh N khi anh được tại ngoại, là trả đủ hết 150.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Về đường lối xét xử Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của chị D là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ,

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014 giữa hộ anh Kiều Văn N và chị Kiều Thị D là có thật. Các đương sự đều thừa nhận ngày 26/4/2014 hộ anh N có chuyển nhượng cho chị D diện tích đất 329,1m², với số tiền 150.000.000 đồng.

[2] Về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2014. Anh N đã thực hiện xong thủ tục để chị D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nghĩa vụ trả tiền, các bên thừa nhận, sau khi thỏa thuận chị D đã trả cho anh N 120.000.000 đồng có biên nhận tiền.

Đồng thời, anh N cũng thừa nhận chị D có trả tiếp 7.000.000 đồng gồm: 4.000.000 đồng tiền khắc phục hậu quả cho anh N và 3.000.000 đồng tiền thăm nuôi. Sau đó, chị D trừ vào 8.000.000 đồng tiền chiếu do NLQ1 là vợ anh N còn thiếu. Như vậy, tổng cộng số tiền anh N thừa nhận có nhận của chị D là 135.000.000 đồng. Chị D cho rằng ngoài các khoản tiền anh N thống nhất đã nhận thì chị D đã đưa số tiền 15.000.000đ cho anh N, sau khi anh N được tại ngoại. Tại Tòa án cấp phúc thẩm chị D có làm tờ tường trình ngày 28/7/2017, trình bày lại toàn bộ quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Trong đó, chị D có trình bày khi trả 15.000.000 đồng vào ngày 08/01/2015 trước cửa nhà NLC là chị của anh N. Sau đó, chị D có vào nhà nói lại NLC nghe, nhưng NLC đi làm thuê ở tỉnh Bình Dương. Mặt khác, NLC là chị ruột của anh N nên không biết có đồng ý ra làm chứng hay không, nên không yêu cầu Tòa án án triệu tập NLC. Tại phiên tòa phúc thẩm anh N cũng không thừa nhận lời trình bày của chị D và chị D cũng không cung cấp chứng cứ nào mới.

Đồng thời xem xét trong đơn kháng cáo ngày 04/5/2017, chị D nại ra rằng căn cứ vào câu từ trong hợp đồng chuyển nhượng thì bà trả đủ 150.000.000đ cho anh N. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản lấy lời khai ngày 02/02/2017 của chị D có việc thỏa thuận giữa chị D và vợ của anh N là NLQ1 đồng ý trừ số tiền 8.000.000đ mà NLQ1 thiếu chị D vào số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu của anh N. Do đó, xác định tại thời điểm này chị D vẫn còn nợ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đất của hộ anh N.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc chị D trả cho anh N 15.000.000 đồng còn lại và tính lãi chậm trả là phù hợp và đúng quy định pháp luật. Nên không chấp nhận kháng cáo của chị D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Do bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên nên chị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Tuyên Xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Kiều Thị D.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Buộc chị Kiều Thị D trả lại cho hộ anh Kiều Văn N gồm: Kiều Văn N, NLQ2, NLQ1, NLQ3 số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) và tiền lãi 112.500 đồng tổng cộng 15.112.500 đồng (mười lăm triệu, một trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng).

Kể từ ngày anh Kiều Văn N, NLQ2, NLQ1, NLQ3 có đơn yêu cầu thi hành án mà chị Kiều Thị D chưa trả số tiền trên, thì số tiền trên được tính lãi theo lãi suất cơ bản do ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với từng thời gian thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Kiều Văn N phải nộp 400.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự. Tiền án phí của anh Kiều Văn N được khấu trừ vào 802.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 02/12/2015 theo biên lai số 037173 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L. Anh Kiều Văn N được nhận lại 402.500 đồng.

- Chị Kiều Thị D phải nộp 750.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Kiều Thị D phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 10421 ngày 05/5/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS x.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Nước