

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số 157/2017/DS-PT
Ngày 03 - 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 Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi.

Ông Nguyễn Tấn Tạng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

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

Ngày 03 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2016/TLPT-DS ngày 08 tháng
07 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2016/DS-ST ngày 31 tháng 05 năm 2016
của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2017/QĐPT-DS
ngày 16 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1980;

Cư trú tại: Số nhà D, đường H, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Đ.

2/ Nguyễn Thái P, sinh năm 1980;

Cư trú tại: Ấp P, xã P.T, huyện H, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hứa Văn Đ, sinh năm 1967.

Cư trú tại: Số A, ấp K.N, xã T, thành phố S, tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* Dương Minh T, sinh năm 1991;

Cư trú tại: Tổ A, khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị P, sinh năm 1965;

Cư trú tại: đường Đ, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đ.

- *Người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan:* Đỗ Thị P, sinh năm 1965;

Cư trú tại: đường Đ, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đ.

- *Người kháng cáo:* chị Nguyễn Ngọc V, anh Nguyễn Thái P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P trình bày:

Ngày 06/6/2012 anh P và chị V có nhận chuyển nhượng đất do anh Dương Minh T đứng tên thuộc thửa đất số 1853, tờ bản đồ số 32, diện tích đất 1.001,9m² tọa lạc tại xã M.T, thành phố C, tỉnh Đ, với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Chị V và anh P đã thanh toán xong số tiền 150.000.000 đồng nhưng khi làm hợp đồng anh T yêu cầu ghi số tiền chuyển nhượng là 80.000.000 đồng để giảm tiền thuế và lệ phí. Trong phần diện tích chuyển nhượng thì còn một phần đất của anh Dương Minh T nên khi hoàn thành thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì cả ba cùng đứng tên đồng sở hữu phần đất trên.

Theo hợp đồng thì anh T có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất trên cho chị V và anh P nhưng sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì anh T không bàn giao mốc giới, ranh đất cho chị V và anh P. Chị V và anh P đã nhiều lần yêu cầu anh thực hiện hợp đồng nhưng anh T không thực hiện.

Đến tháng 11/2013 chị V và anh P đến phân đến anh T chuyển nhượng thì được biết anh T đã cho thuê làm sân phơi gạch, thời hạn thuê 10 năm.

Đối với tiền anh Dương Minh T yêu cầu chị V và anh P trả 70.000.000 đồng thì chị V và anh P không đồng ý. Lý do chị V và anh P đã trả đủ số tiền

chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng cho anh T tại Phòng công chứng số 1, khi trả có làm biên nhận do chị Đỗ Thị P là mẹ của anh T viết nhưng biên nhận hiện nay không rõ ai cất giữ.

Nay chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P kiện yêu cầu anh Dương Minh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/6/2012, anh T có nghĩa vụ giao mốc giới, ranh đất. Diện tích đất được thể hiện trong phạm vi các mốc 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 đến 08, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2015, của Tòa án nhân dân thành phố C.

- Bị đơn anh Dương Minh T trình bày:

Ngày 06/6/2012 anh T có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P diện tích đất ngang 12 dài 15 mét, diện tích 180m² loại đất trồng cây lâu năm với giá 150.000.000 đồng. Chị V và anh P có đưa trước 80.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ cho anh T.

Do chuyển nhượng cho chị V và anh P diện tích 180m² đất lâu năm nên không đủ điều kiện tách thửa, chị V và anh P đồng ý đứng tên đồng sở hữu quyền sử dụng đất với anh T.

Nhưng khi chị V và anh P có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không trả cho anh T số tiền 70.000.000 đồng còn lại.

Việc anh T nhận 80.000.000 đồng của chị V và anh P là nhận nhiều lần, sau đó cuối cùng có làm biên nhận tổng là 80.000.000 đồng do bà Đỗ Thị P là mẹ anh T làm biên nhận với chị V và anh P. Biên nhận hiện tại do chị V và anh P quản lý và khi làm biên nhận trên có thể hiện diện tích chuyển nhượng là ba nền.

Nay anh Dương Minh T yêu cầu chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P trả cho anh T số tiền còn lại là 70.000.000 đồng. Anh T đồng ý giao cho chị V và anh P diện tích đất theo hợp đồng đã chuyển nhượng ngày 06/6/2012 trong phạm vi các mốc 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 đến 13 được thể hiện qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2015 của Tòa án nhân dân thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị P trình bày:

Bà P thừa nhận có nhận 80.000.000 đồng của anh P và chị V là tiền chuyển nhượng đất của anh T, sau đó bà P đã đưa anh T xong và bà P có làm biên nhận bán diện tích đất 03 nền với chiều ngang 12m, chiều dài 15m, tổng

diện tích là 180m². Lý do bà P làm biên nhận vì bà là mẹ của anh T. Sau khi làm biên nhận xong bà P giao lại anh P, chị V giữ biên nhận còn bà P không có giữ bản nào.

Việc anh P và chị V cho rằng bà P nhận 150.000.000 đồng là không có.

Bản án dân sự sơ thẩm 26/2016/DS-ST ngày 31 tháng 05 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu anh Dương Minh T giao diện tích đất 420 m².

Buộc anh Dương Minh T có nghĩa vụ giao cho anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V diện tích đất 420 m² có vị trí theo các mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 8 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2015 và bản đồ đo đạc kèm theo ngày 21/09/2015, đất tọa lạc tại ấp 2, xã M.T, thành phố C, tỉnh Đ.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2015 và bản đồ đo đạc kèm theo ngày 21/09/2015).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Minh T.

Buộc anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V có nghĩa vụ giao tiếp cho anh Dương Minh T số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu Thi hành án của anh T nếu anh P, chị V chậm thực hiện nghĩa vụ của mình thì phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước qui định cho đến khi thi hành xong.

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản:

Anh Dương Minh T phải nộp 2.409.000 đồng để trả lại cho anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V đã tạm ứng trước.

* Về án phí:

- Anh Dương Minh T phải chịu 1.470.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 1.750.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai số 021821 ngày 17/03/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, anh T được nhận lại số tiền 280.000 đồng.

- Anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng đã tạm ứng theo

biên lai số 19653 ngày 13/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, chị V và anh P phải nộp tiếp số tiền 3.300.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền, thời hạn kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/6/2016 chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án là không đồng ý trả cho anh Dương Minh T số tiền 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều có mặt; chị V, anh P ủy quyền cho anh Đ, bà P khẳng định đã xuất trình đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ gì thêm. Tuy nhiên anh Đ, bà P trình bày phần tiền án phí sơ thẩm theo bản án Tòa án sơ thẩm tổng đạt và phần bản án sơ thẩm được Tòa án cấp phúc thẩm công bố tại phiên tòa là có sự khác biệt nhau. Về kháng cáo anh P, chị V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không có tranh chấp gì khác. Bà P và anh Đ thống nhất với nhau về phần vị trí đất đã chuyển nhượng theo đo đạc và chừa đất lối đi chung để hai bên sử dụng chung.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo đề nghị không chấp nhận kháng cáo chị V, anh P nhưng sửa bản án sơ thẩm do có sai sót trong phần tiền án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/06/2012 giữa anh Dương Minh T với chị Nguyễn Ngọc V và anh Nguyễn Thái P hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo qui định của pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong với hình thức đồng sở hữu diện tích đất là 1.001,90 m² (đo đạc thực tế 902,2 m²), thửa đất 1853, tờ bản đồ số 32 do anh Dương Minh T, anh Nguyễn Thái P, chị Nguyễn Ngọc V cùng đứng tên quyền sử dụng chung đất cấp ngày 19/6/2012 nhưng không xác định được từng phần sở hữu là bao nhiêu. Do đó các bên không thống nhất về diện tích đất giao và số tiền đã giao nhận giữa hai bên. Sau khi xảy ra tranh chấp và giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm các bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thống nhất anh T giao diện tích đất cho chị V, anh P tổng cộng là 420 m² theo

các mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 8 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2015 và bản đồ đo đạc kèm theo ngày 21/09/2015. Việc thỏa thuận này là tự nguyện giữa hai bên và không có kháng cáo nên không xem xét lại.

Về phần nghĩa vụ thanh toán thì hai bên không thống nhất chị V, anh P kháng cáo không đồng ý trả cho anh T số tiền 70.000.000 đồng.

Xét kháng cáo của chị V, anh P: Số tiền chuyển nhượng hai bên thống nhất số tiền là 150.000.000 đồng. Chị V, anh P cho rằng đã trả đủ cho anh T số tiền theo thỏa thuận là 150.000.000 đồng. Việc đưa tiền là đưa cho bà P nhận lý do bà P là mẹ anh T đại diện thực hiện hợp đồng và đưa tiền tại Phòng công chứng; bà P có làm biên nhận đã nhận đủ số tiền nhưng hiện nay không biết biên nhận đó ở đâu, ai quản lý.

Bà P đại diện cho anh T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày khi thỏa thuận giao dịch hợp đồng bà là người đứng ra trực tiếp thực hiện hợp đồng với chị V, anh P. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V, anh P và anh T thể hiện giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng đưa trước 80.000.000 đồng sau khi làm xong thủ tục sang tên thì đưa trả số tiền còn lại 70.000.000 đồng. Bà P cho rằng khi nhận 80.000.000 đồng bà có làm biên nhận cho chị V, anh P giữ. Bà không có nhận số tiền 70.000.000 đồng nên yêu cầu chị V, anh P trả tiếp 70.000.000 đồng cho anh T.

Việc chị V, anh P cho rằng đã trả đủ cho anh T số tiền 150.000.000 đồng nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh đã trả số tiền nói trên. Trong khi bà P chỉ thừa nhận có nhận số tiền 80.000.000 đồng và viết biên nhận cho anh chị. Chị V, anh P cũng thừa nhận bà P có viết biên nhận cho mình nhưng không xuất trình được biên nhận đó. Theo thông lệ người nhận tiền viết biên nhận cho người trả tiền giữ; chính chị V, anh P thừa nhận bà P có viết biên nhận nhưng không cung cấp được biên nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ đại diện cho chị V, anh P không cung cấp thêm chứng cứ đã trả đủ số tiền 150.000.000 đồng, chỉ trình bày theo hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng có chênh lệch, hợp đồng chuyển nhượng đất ban đầu là 1.001,90m² là 220.000.000 đồng đã trả là 150.000.000 đồng nên nay chị V, anh P chỉ nhận chuyển nhượng một phần đất tương đương 150.000.000 đồng là đã thanh toán tiền xong. Nhưng đây là quyền sử dụng đất chung cũng không có căn cứ để xác định có thỏa thuận như đại diện chị V, anh P trình bày là đã trả 150.000.000 đồng.

Do đó anh P, chị V phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho anh T số tiền còn lại là 70.000.000 đồng yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Đối với lời đi vào phần đất các bên thống nhất không có yêu cầu xem xét mà sẽ tự thỏa thuận nên không đặt vấn đề xem xét.

Về phần đương sự khai nại là phần đất trên đang cho người khác thuê để làm sân phơi nhưng qua làm việc rõ các bên thì không có việc cho thuê này mà chỉ cho phơi nhờ và các bên cũng không yêu cầu xem xét đến vấn đề này nên không đặt vấn đề xử lý.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí là 2.409.000 đồng. Do yêu cầu về phần giao đất của chị V, anh P được chấp nhận nên anh Dương Minh T phải chịu toàn bộ chi phí, số tiền này để trả lại cho chị Nguyễn Ngọc V, anh Nguyễn Thái P.

- Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận bị đơn anh T phải chịu án phí về yêu cầu của nguyên đơn chị V, anh P được chấp nhận ($420 \text{ m}^2 \times 70.000 \text{ đồng/ m}^2$) $\times 5\% = 1.470.000$ đồng; nguyên đơn chị V, anh P phải chịu án phí với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận $70.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.500.000$ đồng. Trong quyết định bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ Tòa án cấp phúc thẩm là buộc anh T chỉ phải nộp số tiền án 1.470.000 đồng.

Tuy nhiên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tổng đạt cho các bên đương sự lại buộc anh T chỉ phải nộp số tiền án phí là 200.000 đồng. Do đó có sự khác nhau về số tiền án phí nên xem xét lại và án phí sơ thẩm buộc anh T nộp 1.470.000 đồng là chưa phù hợp nên sửa bản án sơ thẩm phần án phí anh T nộp là không giá ngạch nên chỉ phải nộp số tiền án phí là 200.000 đồng.

Do đó đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung đề nghị không chấp nhận kháng cáo chị V, anh P nhưng sửa bản án sơ thẩm do có sai sót trong phần tiền án phí là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên chị V, anh P không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 697, 699, 701 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V.

- Sửa bản án sơ thẩm số: 26/2016/DS-ST ngày 31 tháng 05 năm 2016 của Toà án nhân dân thành phố C.

- Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu anh Dương Minh T giao diện tích đất 420 m² thuộc một phần trong diện tích 1001,9m², thửa đất 1853, tờ bản đồ số 32 do anh Dương Minh T, anh Nguyễn Thái P, chị Nguyễn Ngọc V cùng đứng tên quyền sử dụng chung đất cấp ngày 19/6/2012.

Buộc anh Dương Minh T có nghĩa vụ giao cho anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V diện tích đất 420 m² có vị trí theo các mốc 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 8 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2015 và bản đồ đo đạc kèm theo ngày 21/09/2015, đất tọa lạc tại ấp 2, xã M.T, thành phố C, tỉnh Đ.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/05/2015 và bản đồ đo đạc kèm theo ngày 21/09/2015).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Dương Minh T.

Buộc anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Dương Minh T số tiền 70.000.000 đ (bảy mươi triệu đồng).

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Anh Dương Minh T phải nộp 2.409.000 đồng để trả lại cho anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V đã tạm ứng trước.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người bị thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

*** Về án phí:**

- Anh Dương Minh T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 1.750.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai số 021821 ngày 17/03/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, anh T được nhận lại số tiền 1.550.000 đồng.

- Anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 200.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai số 19653 ngày 14/01/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, chị V và anh P phải nộp tiếp số tiền 3.300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thái P và chị Nguyễn Ngọc V được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 02365 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố C.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Dương sự;
- Tòa án thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Lưu hồ sơ.

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

Đinh Chí Tâm