

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 66/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2023

“V/v Tranh chấp yêu cầu
thực hiện nghĩa vụ trong giao
dịch dân sự”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Viết Hải

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu và bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong giao dịch dân sự”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4011/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm: 1954. Địa chỉ: Số 45 đường Trần Quý C, tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 45 đường Trần Quý C, tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Chị Trần Thị Hải Y, sinh năm: 1982 và anh Phan Việt D, sinh năm: 1983. Nơi ĐKNKTT: Xã V, huyện T, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ tạm trú: Số 47, Trần Quý C, TDP 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, anh D có mặt, chị Yến vắng mặt ủy quyền cho anh D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Công H, sinh năm: 1985. Nơi ĐKNKTT: Thị Trấn K, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Địa chỉ tạm trú: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phan Việt D, có mặt.

2. Chị Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

3. Anh Phan Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. Anh Phan Thanh H, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

5. Chị Phan Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn 3 Th, huyện T, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

Chị Hải, anh H, chị L ủy quyền cho chị Phan Thị Mỹ L, chị L có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn anh Phan Việt D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Trần Thị B và người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị Mỹ L trình bày: Vào khoảng cuối năm 2020 vợ, chồng bà Trần Thị B ông Phan Thanh N (ông N đã chết ngày 09/7/2022) có nhu cầu chuyển nhượng một phần các thửa đất số 33, 39 tờ bản đồ số 50 địa chỉ: Phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 486,8 m² (trong đó có 150 m² đất ở và 336,80 m² đất vườn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 341809, số vào sổ cấp GCN: 01415 QSDĐ/3376, UBND thành phố Đ cấp ngày 15/11/2004, thì có chị Trần Thị Hải Y cùng chồng là anh Phan Việt D đang thuê trọ tại nhà trọ của vợ chồng bà B đến trao đổi muốn nhận chuyển nhượng một phần thửa đất và dãy phòng trọ gắn liền với đất đó. Sau khi trao đổi, bà B đồng ý chuyển nhượng một phần thửa đất và các phòng trọ gắn liền với đất cho chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D và nhờ anh Phan Việt D làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa, chuyển nhượng theo quy định. Sau khi được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 25/6/2021, bà B cùng chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D đến Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Quảng Bình ký kết Hợp đồng đặt cọc số 3533, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, để chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp thửa số 96, tờ bản đồ 44 với kích thước tạm tính: 30,61 m; Phía Đông giáp đường Trần Quý C với kích thước tạm tính: 4,90 m; Phía Tây giáp đường quy hoạch với kích thước tạm tính: 5,20 m; Phía Nam giáp với thửa đất còn lại của bên B (bên chuyển nhượng) với kích thước tạm tính: 30,00 m. Diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng tạm tính là 155,12 m² bao gồm 140 m² đất ở và 15,12 m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đã được cấp đổi) số BD 609815, Số vào sổ cấp GCN: CH 05197, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/6/2021 với giá tiền chuyển nhượng là: 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Phần diện tích đất chuyển nhượng được tách thửa là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44 địa chỉ Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 156,9 m², tài sản gắn liền với đất là các nhà ở A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DC 807945, Số vào sổ cấp GCN: CS 05334, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày

26/10/2021. Có kích thước mặt tiền phía Tây giáp đường quy hoạch đo theo nhà ở A gắn liền với đất chuyển nhượng là: 5,50 m. Tăng diện tích 1,78 m² và tăng 0,3 m mặt tiền so diện tích và kích thước mặt tiền đường quy hoạch tạm tính tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021. Ngày 28/10/2021, tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Quảng Bình, bà Trần Thị B, ông Phan Thanh N cùng chị Trần Thị Hải Y, anh Trần Công H em trai bà Yên (việc chuyển nhượng từ giấy đặt cọc có tên là anh D sang tên anh H có sự thoả thuận của anh D, bởi chính anh D là người trực tiếp làm thủ tục cho bà B) và các bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4673, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, diện tích 156,9 m², tài sản gắn liền với đất là các nhà ở A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DC 807945, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 05334, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 26/10/2021. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì anh D chị Y nợ lại số tiền 820.000.000 đồng và hứa là sẽ trả sau. Sau đó nhiều lần bà B đòi tiền thì anh D chị Y xin khất nợ cho một thời gian. Từ đó đến nay chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D chỉ mới trả cho bà B tổng cộng là 600.000.000 đồng. Số tiền chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D còn thiếu của bà Trần Thị B, ông Phan Thanh N theo giấy cam kết trả nợ tiền ngày 13/2/2023 từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất nói trên theo giá đất được xác định là 1.420.000.000 đồng tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2021, số tiền còn lại là 820.000.000 đồng (tám trăm hai mươi triệu đồng), theo theo bản cam kết trả nợ ngày 13/2/2023. Nay bà B yêu cầu chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D phải trả đủ số tiền còn nợ lại cho bà B là 820.000.000 đồng. Về số tiền 81.923.000 đồng (tám mươi một triệu chín trăm hai mươi ba nghìn đồng), bà B khởi kiện yêu cầu chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D phải trả cho bà Trần Thị B, ông Phan Thanh N là khoản tiền chênh lệch diện tích thửa đất và kích thước mặt tiền thửa đất giáp đường quy hoạch nhiều hơn so với diện tích và mặt tiền thửa đất giáp đường quy hoạch tạm tính tại Hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận số tiền 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng đất, nhà được tính theo diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng là 155,12 m² với kích thước mặt tiền đường quy hoạch là 5,2 m nhưng khi tách thửa để chuyển nhượng thì mặt tiền phía Tây giáp đường quy hoạch đo theo nhà ở A gắn liền với đất chuyển nhượng là: 5,50 m. Theo đó diện tích thửa đất tăng thêm 1,78 m, tăng 0,3 m mặt tiền giáp đường quy hoạch. Do diện tích thửa đất tăng thêm 1,78 m, tăng 0,3 m mặt tiền giáp đường quy hoạch nên giá tiền chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất phải tăng theo 0,3 m mặt tiền của thửa đất giáp đường quy hoạch là 81.923.000 đồng. ($1.420.000.000 : 5,2 \text{ m mặt tiền} = 273.000.000 \text{ đồng/m mặt tiền} \times 0,3 \text{ m mặt tiền tăng thêm} = 81.923.000 \text{ đồng}$). Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà B đã yêu cầu chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D phải trả thêm số tiền chênh lệch này nhưng chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D nói để tính sau và từ đó đến nay chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D không chấp nhận trả thêm số tiền chênh lệch này nên bà B phải khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết. Tổng cộng số tiền yêu cầu Toà án giải quyết buộc chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D phải trả cho bà Trần Thị B, ông Phan Thanh N là:

820.000.000 đồng + 81.923.000 đồng = 901.923.000 đồng. (Chín trăm linh một triệu, chín trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Bị đơn anh Phan Việt D và chị Trần Thị Hải Y thống nhất trình bày:

Tháng 4/2020 anh D nghe tin bà B và ông N (ông N đã chết năm 2022) có ý định bán 1 phần thửa đất số 33 tờ bản đồ số 50, anh D đến xem và thoả thuận mua một phần đất mặt tiền 4,8 mét dài hết đất và mặt hậu 06 mét giá cả thống nhất 1.420.000.000 đồng, anh D đã làm hợp đồng đặt cọc 100.000.000 gia đình bà B và con trai tên là Phan Thanh H xác nhận. Trong Hợp đồng đặt cọc đã ghi bên mua làm hồ sơ cho bên bán, chuyển từ thẻ đỏ sang thẻ hồng, chuyển từ hộ gia đình qua tên ông N bà B, chuyển 50 m² đất mà UBND phường tặng đang bị treo hồ sơ vào thẻ mới, tách thửa thành công đất cho con gái bà B đang giữ giang vì sai thủ tục, hợp thức thửa và tách vào thửa gốc, đưa tài sản dãy trọ, nhà cấp 4 vào thẻ hồng, mua thêm đất lấn chiếm phía Tây để có hai mặt tiền (Đông, Tây), tách thành 5 thửa theo yêu cầu của bà B. Mọi thủ tục trên anh D giúp từ công đến dịch vụ tiền nộp vào ngân sách nhà nước để làm những việc trên ông N bà B chịu nộp, nếu anh D làm không được việc trên anh D sẽ nhận lại 100.000.000 đồng mà anh D đã đặt cọc. Làm xong anh D không mua sẽ mất số tiền 100.000.000 đồng. Bà B ông N không bán cho anh D khi anh D làm xong thủ tục trên sẽ đền cho anh D gấp mười lần. Ngày 25/06/2021 sau khi anh D đã làm gần xong hết mọi thủ tục (chỉ còn tách 5 thửa). Các khoản thuế, phí nộp vào ngân sách anh D đã dùng tiền cá nhân nộp thay bà B và bà B nói sẽ trừ lại khi làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày đó anh D nghe thông tin bà B sẽ bỏ cọc để bán cho người khác, nên anh D quyết định đặt cọc thêm 500.000.000 đồng. Đến ngày 28/10/2021 sau khi tách thửa thành công ra 5 thẻ cho gia đình bà B các khoản thuế phí ra thẻ anh D đã dùng tiền của mình nộp cho bà B. Bà B và chồng bà nhận 5 thẻ từ 1 cửa của văn phòng đất thành phố Đ về nhà rồi không công chứng chuyển nhượng cho anh D mà thoả thuận chuyển nhượng cho vợ anh D là chị Trần Thị Hải Y và anh Trần Công H là em ruột của chị Y (Phòng công chứng số 1 đã xác nhận đó là tài sản riêng của chị Y và anh H không liên quan đến anh D, anh D hỏi bà B thì bà nói thửa đất khác). Phần đất anh D hỏi thửa đất anh D đặt cọc bà B không bán, không giao cho anh D tiền phá hợp đồng phải đền cho anh D. Đến năm 2022, khi chị Y rao bán thửa đất thấy giá cả tăng lên cao bà B xin thêm tiền chị Y không đồng ý thì bà B quậy phá, đập cửa, chửi bươi, tạt sơn, tạt vôi vào nhà ngày Tết ngăn cản không cho khách đến mua. Chị Y đành thoả thuận bán được đất sẽ hỗ trợ thêm cho bà một số tiền nếu bà B và gia đình tạo điều kiện cho chị Y bán không cản trở. Nhưng gia đình bà B được sự tư vấn của người lạ bắt vợ chồng anh D viết giấy nợ không sẽ quậy phá khi chúng tôi không viết giấy nợ thì bà B cùng con quậy phá. Ngày 15/02/2023 bà B cùng chị L con gái bà B cùng 1 tốp thanh niên xăm trổ xưng là giang hồ đến đập cửa, chửi bươi bắt kí vào giấy ghi nợ sẵn. Vợ chồng anh D, chị Y sợ nên đã kí vào giấy cam kết. Sự việc gia đình anh D đã gửi clip hình ảnh quậy phá của bà B trước đây cho Công an hình sự điều tra để yêu cầu giải quyết. Đối với tờ giấy cam kết trả tiền ngày 13/2/2023 thì anh D, chị Y đã báo Công an xác minh đối tượng. Anh D không ngờ bà B và con gái dùng ngay tờ giấy phi pháp đó gửi lên toà án để đòi lại tài sản. Nay anh D, chị Y đề nghị Toà án phân tích cho gia đình bà B thấy rõ sự

việc chấm dứt việc chiếm dụng nhà cửa phòng trọ, sơn trả lại mặt bằng mà bà B phá bản, chấm dứt cản trở việc chị Y mua bán thửa đất đó, không được dọa nạt vợ con, xin lỗi gia đình anh D trước bà con xóm làng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Trần Công H trình bày:

Anh H và bà B không có họ hàng và bà con gì hết. Tháng 10/2021 anh H được tin bà B và ông N có nhu cầu bán thửa đất số 154 tờ bản đồ 44, địa chỉ tại tổ dân phố 4 phường Đ, Đ, Quảng Bình. Anh H đã xem và thống nhất mua bán với ông N bà B, hai bên thống nhất mua bán và làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình, số công chứng 4673 quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Anh H đã hoàn thành nghĩa vụ liên quan và nhà đất được sang tên đổi chủ thửa đất trên. Anh H thấy rằng vụ việc bà B khởi kiện anh D không liên quan gì đến anh. Anh H chỉ biết rằng bà B có đồ sơn xịt sơn, viết chữ bản thủ lên nhà anh D và anh H mong muốn bà B không được cản trở gia đình anh D giao dịch bán thửa đất trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244, 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 274, khoản 1 Điều 275, 276, 278, 280 bộ luật Dân sự năm 2015; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị B. Buộc bị đơn chị Trần Thị Hải Y và anh Phan Việt D phải trả cho bà Trần Thị B số tiền là 820.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng chị Trần Thị Hải Y và anh Phan Việt D 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 năm 2015.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu chị Trần Thị Hải Y và anh Phan Việt D trả số tiền về diện tích tăng thêm là 81.923.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 25/7/2023 bị đơn anh Phan Việt D có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận đơn khởi kiện là không khách quan, không đúng quy định pháp luật, không bảo đảm lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng

dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Việt D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; kháng cáo của anh D không được Tòa án chấp nhận, nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 11/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án. Ngày 25/7/2023 bị đơn anh Phan Việt D làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định, nội dung, hình thức đúng quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh Phan Việt D, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các đương sự, đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, có căn cứ xác định: Cuối năm 2020 vợ, chồng bà B có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích đất tại các thửa đất số 33, 39, tờ bản đồ số 50, diện tích 486,8m² (trong đó có 150m² đất ở và 336,80m² đất vườn), địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 341809, ngày 15/11/2004, mang tên bà Trần Thị B, ông Phan Thanh N (ông N đã chết ngày 09/7/2022), trên phần diện tích đất bà B có nhu cầu chuyển nhượng có dãy nhà trọ. Vợ chồng chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D là người đang thuê trọ tại dãy nhà trọ của vợ chồng bà B đến trao đổi muốn nhận chuyển nhượng một phần thửa đất và dãy phòng trọ gắn liền với đất. Vợ chồng bà B đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng chị Y, anh D với giá chuyển nhượng là 1.420.000.000đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 12/4/2020 vợ chồng anh D, chị Y đã giao số tiền 100.000.000 đồng cho vợ chồng bà B để đặt cọc mua một phần thửa đất có tồn tại dãy nhà trọ. Tiếp đó, ngày 25/6/2021, vợ chồng bà B cùng vợ chồng anh D, chị Y đến Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Quảng Bình ký kết Hợp đồng đặt cọc số 3533, quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, để anh D, chị Y đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nhận chuyển nhượng một phần thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp thửa số 96, tờ bản đồ 44, với kích thước tạm tính 30,61m; Phía Đông giáp đường Trần Quý C, với kích thước tạm tính 4,90m; Phía Tây giáp đường quy hoạch, với kích thước tạm tính 5,20m; Phía Nam giáp với thửa đất còn lại của vợ chồng bà B (bên chuyển nhượng), với kích thước tạm tính 30,0m. Diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng tạm tính là 155,12m² (bao gồm 140m² đất ở và 15,12 m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (đã được cấp đổi) số BD 609815, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 18/6/2021, mang tên ông Phan Thanh N, bà Trần Thị B, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, diện tích 425,8m². Sau khi tiến hành làm thủ tục tách thửa,

phần diện tích đất vợ chồng bà B và anh D thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,9m², tài sản gắn liền với đất (là các nhà ở trọ A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2m²), địa chỉ Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số phát hành DC 807945, ngày 26/10/2021 mang tên vợ chồng bà B. Đến ngày 28/10/2021, tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Quảng Bình, vợ chồng bà B cùng chị Trần Thị Hải Y, anh Trần Công H (em trai chị Y) ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 4673, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD, đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,9m², tài sản gắn liền với đất (là các nhà ở trọ A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2m²), địa chỉ Tổ dân phố 4, phường Đ, thành phố Đ đúng với thực tế phần diện tích mà vợ chồng bà B thỏa thuận chuyển nhượng với vợ chồng anh D và phù hợp với các giấy, hợp đồng mà vợ chồng anh D đã đặt cọc cho vợ chồng bà B. Do đó, có căn cứ xác định vợ chồng anh D đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,9m², tài sản gắn liền với đất (là các nhà ở trọ A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2m²) là đúng với thực tế và vợ chồng bà B cũng thừa nhận.

Nhưng bị đơn anh Phan Việt D kháng cáo cho rằng ngày 25/6/2021 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình vợ chồng anh đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để mua một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, chứ không đặt cọc để mua thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44. Vợ chồng bà B chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44 cho anh Trần Công H, chị Trần Thị Hải Y (tài sản riêng của 2 người đó) không liên quan gì đến anh D. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2020 và ngày 21/6/2021, vợ chồng anh D, chị Y đặt cọc cho vợ chồng bà B để nhận chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 33, 39, tờ bản đồ số 50, diện tích 486,8m². Sau khi nhập thửa đất là một phần diện tích thửa đất số 01, tờ bản đồ số 47, mang tên vợ chồng bà B, nên quá trình thỏa thuận vợ chồng bà B và vợ chồng anh D chỉ thỏa thuận trong các Hợp đồng đặt cọc diện tích tạm tính là 155,12 m² và kích thước cũng tạm tính mà không cụ thể chính xác, nhưng trên phần diện tích mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có tài sản dây nhà trọ là đúng và phù hợp với quá trình mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc. Ngoài ra, sau khi vợ chồng anh D đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của vợ chồng bà B, nhưng khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì anh D không ký kết mà chỉ vợ anh D (chị Y) và anh H (em trai chị Y) lại giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đất với vợ chồng bà B. Sau đó, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, được tách thành 02 thửa đất số 155, 156, tờ bản đồ số 44 và thửa đất số 155, tờ bản đồ số 44 chuyển quyền cho chị Trần Thị Hải Y và đã đăng ký biến động thực hiện chuyển quyền từ chị Trần Thị Hải Y thành chung của anh, chị Phan Việt D, Trần Thị Hải Y và được đăng ký biến động tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 16/12/2021. Do đó, việc vợ chồng anh D đặt cọc 600.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,9m², tài sản trên đất (là các nhà ở trọ A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2m²) mà bà B lập Hợp đồng chuyển nhượng cho chị Trần Thị Hải Y (vợ anh D) và anh Trần Công H (em trai của chị Y) là phù hợp với các Hợp đồng đặt cọc, thực tế phần diện tích đất khi chưa tiến hành làm thủ tục nhập, tách thửa đất mà vợ chồng bà B thỏa

thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh D, nên kháng cáo của Anh D không có căn cứ để chấp nhận.

Xét việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy: Tại bản cam kết nhận nợ ngày 13/2/2023 anh D, chị Y thừa nhận còn nợ bà Trần Thị B tổng số tiền mua đất là 820.000.000 đồng (tám trăm hai mươi triệu đồng) và cam đoan đến ngày 15/3/2023 thì trả đầy đủ tiền cho bà B, nhưng đến nay anh D, chị Y vẫn chưa trả tiền cho bà Trần Thị B. Quá trình giải quyết vụ án, anh D thừa nhận còn nợ bà B số tiền 820.000.000 đồng, nhưng đã trừ vào chi phí làm thủ tục đất đai, nhập thửa, tách thửa mà anh D bỏ tiền ra làm cho vợ chồng bà B và vợ chồng anh D, chị Y cho rằng bản cam kết ngày 13/2/2023 được đánh máy sẵn, gia đình bà B đã thuê giang hồ đến gây áp lực, ép buộc anh D, chị Y ký vào bản cam kết, nhưng anh D, chị Y không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vợ chồng anh D đã trả đủ tiền cho bà B sau khi vợ chồng anh viết giấy cam kết nhận nợ ngày 13/2/2023.

Từ những phân tích, nhận định trên. Có căn cứ xác định vợ chồng anh D có đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho vợ chồng bà B để vợ chồng bà B chuyển nhượng cho vợ chồng anh D quyền sử dụng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 44, diện tích 156,9m², tài sản trên đất (là các nhà ở trọ A, B, cấp 4, tổng diện tích 125,2m²), với giá 1.420.000.000 đồng, nhưng sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng anh D chưa trả đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận ký kết theo Hợp đồng, nên vợ chồng anh D ký cam kết nhận nợ ngày 13/2/2023, thừa nhận còn nợ bà B, số tiền 820.000.000 đồng. Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng chị Trần Thị Hải Y, anh Phan Việt D trả cho bà Trần Thị B số tiền còn thiếu 820.000.000 đồng nhận chuyển nhượng là phù hợp với thực tế và có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền 820.000.000 đồng cho bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Việt D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn anh Phan Việt D không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Việt D. Giữ nguyên bản án sơ thẩm 25/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn anh Phan Việt D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 31AA/2021/0001624 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

3. Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TAND Thành phố Đồng Hới;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Dương Viết Hải