

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH LAI CHÂU

Bản án số: 06/2014/DSPT

Ngày: 20/02/2014

V/v: "Tranh chấp HĐ chuyển  
nhượng nhà và đất".

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

=====

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trần Thị Hoà*

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Thị Tố Nga** và ông **Vàng Xuân Hiệp**.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông **Nguyễn Quốc Khánh**.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lai Châu tham gia phiên toà:  
Ông **Nguyễn Mạnh Hùng**- KSV.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2014, tại trụ sở TAND tỉnh Lai Châu, xét xử công khai vụ án thụ lý số 05/2013/DSPT ngày 21/10/2013 về việc "*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013 - DSST ngày 26/9/2013 của TAND huyện T.U bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2013/QĐ - PT ngày 20 tháng 12 năm 2013 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Bà Phùng Thị Ng - Sinh năm: 1954 (Có mặt).

Dân tộc: Kinh; Quốc tịch: Việt Nam; Tôn giáo: Không; Nghề nghiệp: Tự do.

Trình độ học vấn: 7/10.

Trú tại: Khu 2, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai Châu.

**\*Bị Đơn:** Ông Vũ Thanh C - Sinh năm: 1944 (Có mặt).

Dân tộc: Kinh ; Quốc tịch: Việt Nam; Tôn giáo Không; Nghề nghiệp: Cán bộ hưu trí. Trình độ học vấn: 10/10.

Trú tại: Khu 1, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai Châu.

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Công Hưởng - Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lai Châu - Có mặt.

## NHẬN THẤY:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS - ST ngày 26/9/2013 của TAND huyện TU, tỉnh Lai Châu thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

**Trong đơn khởi kiện đề 29/7/2013 và các lời khai tiếp theo tại Toà án, nguyên đơn ông Phùng Thị Ng trình bày:**

Vào cuối tháng 4/2011 bà có mua của ông Vũ Thanh C trú tại: Khu 1, thị trấn TU, huyện TU, tỉnh Lai châu một mảnh vườn và 03 gian nhà đổ mái bằng, có diện tích sử dụng là 45m<sup>2</sup>, xây tường 20 trên mảnh đất có tổng diện tích 410m<sup>2</sup>.

Trước khi mua bán ông C đã đưa bà xuống tận nơi xem mảnh đất và nhà như trên, sau đó hai bên thỏa thuận với nhau bằng miệng giá trị mảnh đất đó là 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu đồng). Ông C sẽ có trách nhiệm làm sổ đỏ cho bà. Thỏa thuận về giá đất xong bà nói với ông C "khi nào đo đạc hoặc làm sổ đỏ thì ông C gọi bà để xem đo đạc và làm hai sổ: 01 sổ đất vườn và 01 sổ đất ở". Trong tháng 11/2011 bà đã trả cho ông C tổng số tiền là 435.000.000 (bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng) có giấy tờ biên nhận. Nhưng sự việc không như hai người đã thỏa thuận, ông C đã tự ý đi làm sổ đỏ mà không có mặt bà khi đo đạc, đến ngày 11/5/2011 thì sổ đất và nhà mà bà mua của ông C đã được xác lập mang tên bà là (Phùng Thị Ng). Sau khi làm thủ tục xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mảnh đất hai bên đã thỏa thuận thì thấy: Trong sổ đỏ có diện tích không đúng như đã thỏa thuận với ông C nên bà có đến gặp ông C để hỏi lúc thỏa thuận mảnh đất có diện tích là 410 m<sup>2</sup>, nhưng khi làm xong bì đồ thì tổng diện tích đất có trong bì đồ chỉ là 290,5 m<sup>2</sup> ông C nói: Đất chỉ có vậy, đồng thời ông C còn đòi thêm số tiền còn thiếu như đã thỏa thuận là 660.000.000 đồng là trị giá của tổng diện tích 410m<sup>2</sup> trong diện tích này có một ngôi nhà xây mái bằng 03 gian. Kể từ đó đến nay, ông C đã nhận số tiền của bà và đã giao sổ đỏ nhưng không gọi bà xuống giao nhà và đất cho bà.

Ngày 08/05/2013, UBND thị trấn đã hòa giải nhưng không thành do vậy bà làm đơn khởi kiện ra Tòa đề nghị TAND huyện TU buộc ông C phải giao nhà và đất cho bà quản lý và sử dụng như trong giấy chứng nhận mang tên bà.

Bị đơn ông Vũ Thanh C trình bày: Vào năm 2011, gia đình ông có bàn bạc và thống nhất bán cho bà Phùng Thị Ng 03 gian nhà có diện tích 45m<sup>2</sup> kèm đất vườn và sân không rõ là bao nhiêu mét vuông với giá là 660.000.000 đồng, giấy tờ thủ tục do ông làm. Vài ngày sau, bà Ng trả trước cho ông 35.000.000 đồng để làm tin. Cũng trong năm 2011 không rõ tháng mấy, bà Ng đưa tiếp 02 lần tiền cho ông với tổng số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà Ng hẹn khi nào làm xong thủ tục sẽ trả nốt. bản thân ông đã làm xong thủ tục giấy tờ và đã giao cho bà Ng nhưng bà Ng không thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông như đã thỏa thuận. nay bà Ng kiện ông ra Tòa, buộc ông phải giao nhà và đất, ông không đồng ý. Bà Ng phải trả hết số tiền mua nhà đất còn thiếu thì ông mới giao nhà và đất cho bà Ng.

Tòa án nhân dân huyện TU đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành, Tòa án đã quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2013/DS-ST ngày 26/9/2013 của TAND huyện TU đã quyết định:

Áp dụng điều 697; 699/BLDS; khoản 4 điều 49; điều 106; điều 127; khoản 1 điều 136/Luật Đất đai năm 2003; điều 21, 25, 33, 210, 238, 239/BLTTDS.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thị Ng đối với ông Vũ Thanh C về việc chưa bàn giao quyền sử dụng đất và nhà.

2. Buộc ông Vũ Thanh C phải có trách nhiệm bàn giao nhà và đất có tổng diện tích đất 290m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 778148 do UBND huyện TU cấp ngày 11/05/2011 ghi tên bà Phùng Thị Ng. cho bà Phùng Thị Ng

quản lý và sử dụng (xác nhận bà Phùng Thị Ng đã trả cho ông Vũ Thanh C số tiền 435.000.000 đồng).

3. Bác yêu cầu của ông Vũ Thanh C đòi số tiền 225.000.000đồng đối với bà Phùng Thị Ng

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

Ngày 04/10/2013 ông Vũ Thanh C có đơn kháng cáo với lý do không đồng ý đối với bản án của TAND huyện TU.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông C vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp về phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Ng phải thanh toán cho ông C số tiền còn lại theo như thỏa thuận thì ông C giao nhà cho bà Ng

Đại diện VKSND tỉnh Lai Châu phát biểu: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật; về nội dung đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm sau khi nghe các đương sự tranh luận, lời phát biểu của đại diện Viện Kiểm Sát

### **XÉT THẤY:**

Việc bà Ng làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về việc ông C không bàn giao quyền sử dụng nhà và đất như theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 điều 25 của BLTTDS nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý để giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Tại các lời khai ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm, bà Ng thừa nhận có việc giao kết và trị giá của mảnh đất và ba gian nhà là 650.000.000đồng, ông C cho rằng trị giá hai bên thỏa thuận là 660.000.000đồng, nay bà Ng công nhận là 650.000.000đồng ông cũng chấp nhận. như vậy cả ông C và bà Ng đều thừa nhận hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. hai bên không lập thành văn bản mà giao kết bằng miệng. theo đó, ông C bán cho bà Ng 03 gian nhà có diện tích 45m<sup>2</sup> kèm đất vườn và sân với trị giá là 650.000.000đồng. phía ông C đã làm sổ đỏ mang tên bà Phùng Thị Ng. bà Ng đã trả cho ông C tổng số tiền là 435.000.000đồng. nay bà Ng làm đơn yêu cầu ông C giao nhà và đất cho bà, phía ông C cho rằng do bà Ng chưa giao nốt số tiền như đã cam kết là 650.000.000đồng nên ông C không giao nhà. Còn bà Ng cho rằng theo như cam kết ông C chuyển nhượng cho bà theo như cam kết là 410m<sup>2</sup> nhưng nay khi ông C làm sổ đỏ cho bà có 290,5m<sup>2</sup> nên bà không giao trả nốt số tiền.

Do đó có đủ căn cứ kết luận việc ông C và bà Ng có giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là có thật. Tuy ban đầu hai bên thỏa thuận với nhau bằng miệng nhưng sau đó đã làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và hiện nay mảnh đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ng các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung giao kết không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên cần công nhận hợp đồng. Trị giá thực chuyển nhượng cả ông C và bà Ng đều thừa nhận là 650.000.000đồng (còn giá

chuyển nhượng hai bên kê khai trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng cả ông C và bà Ng đều thừa nhận khai thấp hơn để hạn chế nộp thuế theo quy định), chỉ riêng về phần diện tích chuyển nhượng xảy ra tranh chấp dẫn đến việc các bên không thực hiện nghĩa vụ cho nhau.

Cấp phúc thẩm thấy rằng bà Ng khai khi giao kết ông C và bà đều không đo đạc, bà Ng được xuống xem thực trạng mảnh đất và ông C nói mảnh đất có diện tích 410m<sup>2</sup>, còn ông C khai khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất ông chỉ cho bà Ng khu đất còn lại chứ không biết là bao nhiêu mét vuông, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan Nhà nước đo đạc phần còn lại là 290,5m<sup>2</sup> chứ không phải là 410m<sup>2</sup> như bà Ng khai.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2013, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã mời các hộ liền kề với khu đất mà ông C chuyển nhượng cho bà Ng, bao gồm phần tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị H được ngăn cách bởi một bức tường rào và cây mít được xây vào năm 1976; phần giáp danh với hộ ông Phan Thanh V là ngôi nhà ông V xây năm 2011 nhưng móng nhà ông V xây năm 1996; Phần giáp danh với hộ ông Phan Bá S được ngăn cách bởi tường nhà và rào râm bụi theo ông Sơn cho biết là ở từ đời bố ông ở năm 1975 nay ông tiếp tục ở; Phần giáp danh với nhà ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị L được ngăn cách bởi một mương nước. các hộ này đều công nhận từ trước khi ông C chuyển nhượng đất cho bà Ng đều không có tranh chấp với ông C và đều được ngăn cách rõ ràng, các điểm tiếp giáp của diện tích đất đang tranh chấp với đất các hộ liền kề là cố định và đã được dựng lên từ trước khi có sự việc chuyển nhượng xảy ra. Mặt khác khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận mang tên bà Ng, bà Ng biết rằng diện tích đất chỉ có 290,9m<sup>2</sup> nhưng bà không có ý kiến gì. Ngoài lời khai của bà Ng cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 410m<sup>2</sup>, bà N không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho việc ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà 410m<sup>2</sup>. như vậy, việc bà Ng cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 410m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Ông C và bà Ng có viết giấy vay nợ xong hai bên đều công nhận đó là khoản tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Mặt khác, tại giấy biên nhận tiền ngày 25/4/2011 ghi ông C đã nhận của bà Ng là 425.000.000 đồng (tuy nhiên hai bên đều nhất trí ông C đã viết nhầm còn thực tế số tiền đã thanh toán là 435.000.000 đồng) và cũng tại giấy biên nhận ngày 25/4/2011 có ghi **"số tiền còn lại bà Ng trả dân"**. Như vậy, việc ông C yêu cầu bà Ng thanh toán số tiền còn lại là 215.000.000 đồng là có căn cứ. Cấp sơ thẩm không giải quyết trong cùng vụ án ảnh hưởng quyền lợi của ông C và gây tổn kém công sức của cơ quan Nhà nước.

Từ những phân tích ở trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng và kháng cáo của ông Vũ Thanh C, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ pháp luật. Theo đó, bà Phùng Thị Ng có trách nhiệm trả cho ông C 215.000.000 đồng. Ông Vũ Thanh C có trách nhiệm bàn giao nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phùng Thị Ng theo quy định tại điều 700, 701, 702/BLDS.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phùng Thị Ng là người có lỗi trong việc không giao đủ số tiền như cam kết để tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó bà Ng phải chịu án phí tương ứng với phần nghĩa vụ của mình.

215.000.000 đồng x 5% = 10.750.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Thanh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào điều 263, khoản 2 điều 275, 276/BLTTDS.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Thanh C, sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2013/DSST ngày 26/09/2013 của TAND huyện TU.

Cụ thể: Áp dụng điều 697, 699, 700, 701, 702/BLDS: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phùng Thị Ng đối với ông Vũ Thanh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà ở đất mà hai bên đã giao kết.

- Buộc bà Phùng Thị Ng phải có trách nhiệm trả cho ông Vũ Thanh C số tiền 215.000.000 đồng

- Buộc ông Vũ Thanh C phải có trách nhiệm bàn giao nhà và đất có tổng diện tích 290,5m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 778148 do UBND huyện TU cấp ngày 11/5/2011 ghi tên bà Phùng Thị Ng cho bà Phùng Thị Ng quản lý và sử dụng.

2. Về án phí: Áp dụng điều 27, 30 Pháp lệnh lệ phí án phí Tòa án năm 2009, điều 131, 132/BLTTDS, bà Phùng Thị Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.750.000 đồng. Xác nhận bà đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0001622 ngày 01/8/2013 tại Chi cục thi hành án huyện TU. Bà Ng còn phải nộp 10.750.000 đồng.

- Ông Vũ Thanh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0001629 ngày 04/10/2013 tại Chi cục thi hành án huyện TU nay được hoàn lại.

Áp dụng điều 305/BLDS kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu của người được thi hành án. Bên có nghĩa vụ thi hành án phải thi hành theo đúng quyết định nói trên của bản án. Nếu không thi hành thì ngoài ra phải chịu thêm phần lãi suất theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/02/2014).

#### **Nơi nhận**

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện Than Uyên;
- VKSND huyện Than Uyên;
- Chi cục THADS huyện Than Uyên;
- Những người TGTT;
- Lưu HSVA;
- Lưu Tòa PT;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa.

Các Thẩm phán

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa