TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 61/2024/DS-PT
Ngày: 28-02-2024
V/v tranh chấp:*"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Thanh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ; Bà Nguyễn Ngọc Giao

- Thư ký phiên toà: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 316/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023; về việc tranh chấp:*"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2024/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1976; Bà Lưu Thị Ánh N, sinh năm 1977. Cùng cư trú: Số C, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Hòa N1, sinh năm 1987, cư trú: Khóm Đ, phường M, thành phố L tham gia tố tụng (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2024).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1980; Bà Trịnh Thị Kim L, sinh năm 1981. Cùng cư trú: Số C, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 2001, Cư trú: Số C, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người kháng cáo ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N.

(*Tại phiên tòa ông N1, ông H, bà L, ông P có mặt. Riêng ông M có đơn xin xét xử vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 24/10/2022 tài liệu kèm theo và diễn biến tại phiên tòa thể hiện nội dung: Ông M và ông H có mối quan hệ là bạn bè thân thiết từ trước. Do ông H cần tiền để thanh toán nợ nên có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 205, thuộc tờ bản đồ số 02 cho ông M với giá là 40.000.000 đồng. Ngày 27/5/2019, vợ chồng ông H, bà L và vợ chồng ông M, bà N tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C. Nội dung, ông H, bà L đồng ý chuyển nhượng và ông M, bà N đồng ý nhận chuyển nhượng thửa số 205, tờ bản đồ số 2, diện tích là 95m^2, trong đó có 57m^2 đất ở đô thị, 38m^2 đất trồng cây lâu năm, đã được Uỷ ban nhân dân(viết tắt UBND) thành phố L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ) số vào sổ CH02552 ngày 16/8/2011 cho ông H và bà L. Trên đất có nhà và các vật kiến trúc khác như tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 04/3/2023, nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Ông M, bà N đã trả đủ tiền mua đất cho ông H, bà L ngay sau khi ký tên hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 29/10/2020, ông M, bà N được Sở T cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS10036. Do ông M, bà N mua đất là để đầu tư kiếm lời nên ông M, bà N tiếp tục cho ông H, bà L ở trên đất. Do giữa ông M và ông H là bạn bè nên việc thỏa thuận cho ông H, bà L tiếp tục ở lại trên đất và ông H, bà L cam kết di dời khi ông M, bà N yêu cầu không được lập thành văn bản.

Đến tháng 9/2022, ông M bà N có nhu cầu chuyển nhượng đất nên yêu cầu ông H, bà L trả lại đất đang ở nhưng họ không thực hiện. Ông M, bà N xác định, chỉ yêu cầu ông H và bà L giao trả đất mà ông M và bà N đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã được cấp quyền sử dụng đất. Ông M, bà N rút lại yêu cầu ông H, bà L trả căn nhà trên đất. Để tạo điều kiện cho ông H, bà L, ông M và bà N đồng ý hỗ trợ cho ông H, bà L 20.000.000 đồng để di dời nhà, vật kiến trúc, công trình có trên đất.

- Bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H và bà Trịnh Thị Kim L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hoàng P không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến tham gia phiên tòa.

***Tại bản án số 225/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên đã tuyên xử*:**

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244, Điều 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 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;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N do tự nguyện rút, về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H và bà Trịnh Thị Kim L trả lại căn nhà trên đất.

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu M và bà Lưu Thị Ánh N, về việc buộc bị đơn là ông Nguyễn Hoàng H và bà Trịnh Thị Kim L giao trả thửa đất số 216, thuộc tờ bản đồ địa chính số 21, diện tích là 95m^2 (trong đó có 57m^2 là đất ở tại đô thị và 38m^2 là đất trồng cây lâu năm). Đất đã được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CX 959416, số vào sổ CS10036 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 29/10/2020 mang tên ông Nguyễn Hữu M và bà Lưu Thị Ánh N.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông M, bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 9.700.000 (chín triệu bảy trăm nghìn) đồng được trừ vào phần chi phí ông M, bà N đã tạm ứng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M, bà N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001025 và số 0001026 cùng ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, nguyên đơn đã nộp đủ án phí.

Ngày 11/9/2023, ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N kháng cáo với nội dung: "Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Hoàng H, bà Trịnh Thị Kim L trả lại phần đất theo GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CX 959416 số vào sổ CS10036 cấp ngày 29/10/2020".

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Hòa N1 đồng ý trả cho bị đơn thêm một khoản tiền là 270.000.000 đồng với điều kiện bị đơn phải giao trả cho nguyên đơn căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 27/5/2019. Thời gian giao tiền và bị đơn giao nhà được ấn định vào ngày 28/5/2024.

- Bị đơn ông H, bà L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh P thống nhất với phương án mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đưa ra đồng ý nhận thêm số tiền 270.000.000 đồng và sẽ giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho nguyên đơn vào ngày 28/5/2024.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- ***Về tố tụng***: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định pháp luật.

- ***Về nội dung***: Tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất với nhau cách giải quyết vụ án nên đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của họ, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông N1, ông H, bà L, ông P có mặt. Riêng ông M có đơn xin xét xử vắng mặt và có trình bày: ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà N tại phiên tòa phúc thẩm cũng là ý kiến của ông và không có ý kiến khác. Do đó việc xét xử vẫn tiến hành theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông M bà N thống nhất sẽ trả thêm cho ông H, bà L và anh P số tiền là 270.000.000 đồng, ông H bà L và anh P sẽ giao căn nhà cấp 4 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thực hiện, gắn liền với quyền sử dụng đất số CS10036 ngày 29/10/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông M, bà N. Thời gian giao tiền và giao nhà, đất diễn ra trong cùng một ngày là ngày 28/5/2024. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Ông M bà N tự nguyện chịu như bản án sơ thẩm đã quyết định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M bà N chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các phần Quyết định còn lại của của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 225/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N do ông Phan Hòa N1 đại diện theo ủy quyền và bị đơn ông Nguyễn Hoàng H, bà Trịnh Thị Kim L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng P, như sau:

Ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N đồng ý trả cho ông Nguyễn Hoàng H, bà Trịnh Thị Kim L và anh Nguyễn Hoàng P thêm một khoản tiền là 270.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Hoàng H, bà Trịnh Thị Kim L và anh Nguyễn Hoàng P đồng ý nhận tiền và sẽ giao căn nhà cấp 4 có kết cấu nền láng xi măng, gạch men, khung gỗ, khung sắt tiền chế, vách gạch + tole, sàn lửng gỗ, mái tole theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2023 do Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thực hiện gắn liền với phần đất có diện tích 95m^2, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS10036 ngày 29/10/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N.

Thời gian giao tiền và giao nhà, đất hai bên thống nhất thực hiện là cùng một ngày 28/5/2024.

Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 28/3/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ là một phần không thể tách rời bản án.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N tự nguyện chịu 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá theo biên bản quyết toán ngày 31/7/2023, hợp đồng đo đạc ngày 15/02/2023, chứng thư thẩm định giá ngày 16/5/2023 (Đã nộp xong).

- Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001025, 0001026 cùng ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (Đã nộp xong).

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu M, bà Lưu Thị Ánh N phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0002260, 0002261 cùng ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên (Đã nộp xong).

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;

- VKSND tỉnh AG;
- TAND TP Long Xuyên;
- THA TP Long Xuyên;
- Toà Dân sự;
- VP Tòa án tỉnh;
- Phòng KTNV & THA ;
- Đương sự " Để thi hành *";*
- Lưu: HS.

Lê Thanh Hoàng