TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 108/2023/DS-ST
Ngày: 19 – 6 – 2023
V/v hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ – Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hường

- *Hội thẩm nhân dân:* Bà Huỳnh Thị Thúy Hoa – Ông Lê Thành Thật

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Khưu Huỳnh Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2009/TLST-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2009 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2023/QĐST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 192/2023/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (chết năm 2019)
2. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1954. có mặt

Cùng nơi cư trú: số 9/45, khóm TH, phường MT, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. SĐT: 0913.625.657

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:

1. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1954; có mặt
2. Anh Nguyễn Nhật T, sinh năm 1978; có đơn xin vắng mặt
3. Chị Nguyễn Hồng Ng, sinh năm 1982. có đơn xin vắng mặt

Cùng nơi cư trú: số 9/45, khóm TH, phường MT, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Bị đơn:

1. Ông Trần Phước L1, sinh năm 1967; vắng mặt
2. Bà Lê Thị Thanh V, sinh năm 1965; vắng mặt

Cùng nơi cư trú: số 16/10B, khóm TT, phường MT, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bạch X, sinh năm 1960. Nơi cư trú: 6G1, phường ML, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: số 35D, khóm ĐA, phường MX, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đ Văn Đ, sinh năm 1964. Nơi cư trú: 6/11, khóm TT, phường MT, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. vắng mặt
2. Ông Lê Ngay Tg, sinh năm 1980. Nơi cư trú: ấp VP, xã VT, huyện Vr, thành phố CT. Có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 6 năm 2009 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Thị L trình bày:

Năm 1997, bà và ông N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ với diện tích thực tế là 7.128m^2 với giá là 06 lượng 5 chỉ vàng 24 kara, hai bên có làm giấy tay ngày 19/6/1997. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận lúc đó chỉ được cấp có 5.494m^2, phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên đã tiến hành giao vàng nhận đất xong, bà và ông N quản lý sử dụng diện tích 7.128m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 5.494m^2, phần còn lại thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2004 thì bà và ông N có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L1 bà V, theo đó hai bên thỏa thuận như sau: giá 21.000.000đ/công, công nhà nước là 1000m^2/công, nhận trước 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), khi nào đo đạc xong thì lấy theo diện tích đo đạc mà tính ra tiền chuyển nhượng và ông L1 bà V trả trong vòng tháng 10/2004. Do theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ mới có diện tích đất 5.494m^2 nên còn chờ đo đạc, trong thời gian đó thì hai bên phát sinh tranh chấp về diện tích do bà và ông N tính 1.000m^2/công, còn ông L1 bà V tính công tầm cắt là 1.296m^2/công.

Khi đó hòa giải ở địa phương thì hai bên thống nhất 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) đã nhận thì tính theo công tầm cắt, còn diện tích còn lại thì tính theo công nhà nước. Khi nào được cấp giấy chứng nhận thì ông L1, bà V trả đủ số tiền còn thiếu đối với diện tích tương ứng.

Tuy nhiên, sau khi phường xuống đo đạc thì mời ông L1, bà V không đến làm việc cho nên ông bà khởi kiện ra Tòa án.

Từ khi chuyển nhượng cho đến nay thì bà xác định bà chỉ mới nhận được số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), không có việc ông L1, bà V trả cho ông Tg 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) cũng như không có việc trả cho ông bà số tiền 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng).

Đối với ý kiến về việc trả cho ông Tg 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), bà có ý kiến như sau: vào năm 2003,ông bà có cố diện tích đất trên cho ông Tg với số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) có làm tờ hợp đồng ngày 30/5/2003AL. Khi bán đất thì bà có cho ông Tg hay và bà xác định người trả tiền cố đất cho ông Tg là bà và từ nguồn tiền 60.000.00đ (sáu mươi triệu đồng), bà trực tiếp trả cho ông Tg tại nhà bà, không có làm biên nhận và bà cũng không có lấy lại giấy cố đất. Do ông Tg là cháu ruột của bà, gọi bà bằng dì nên bà rất tin tưởng không làm giấy tờ.

Việc ông L1, bà V và ông Tg trình bày như vậy là không đúng sự thật, về việc ông Tg gửi đơn ra phường về hợp đồng cố đất và biên bản hòa giải ngày 24/3/2005 của phường thì bà không biết, do bà thường xuyên đi bán và có thể là do ông N không biết việc bà đã trả tiền cố đất cho ông Tg nên ông N mới trình bày *"khi nào giải quyết vụ mua bán đất giữa ông và bà V thì ông mới trả cho ông Tg"*. Ông L1, bà V và ông Tg cho rằng ông N và bà có biết và đồng ý để trả qua cho ông Tg là không có thật, không có văn bản hay giấy tờ gì thể hiện, việc ông L1, bà V đưa tiền gì cho ông Tg là việc riêng của ông L1, bà V và ông Tg. Trường hợp ông Tg cho rằng bà chưa trả tiền cố đất thì có quyền kiện bà.

Đối với việc ông L1, bà V cho rằng đã trả 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) thì hoàn toàn không có, những người làm chứng cho lời khai Trần Văn Chiêu, Nguyễn Thị Thi, Lê Thị Thanh bà hoàn toàn không quen biết.

Về tờ lịch mặt sau là do ông N viết, khi đó ông L1 có đo đạc và nói diện tích như vậy để ông N viết vào tính thử diện tích bao nhiêu, tiền bao nhiêu. Nhưng sau khi tính ra thì ông bà không đồng ý với diện tích và số tiền này nên giấy này xem như giấy nháp và bỏ đi, không có xác nhận hay ký tên gì vào giấy và bà cũng không giữ tờ giấy này. Nay ông L1, bà V đem giấy này ra làm chứng cứ cho rằng số tiền là 96.000.000đ (chín mươi sáu triệu đồng) là không đúng sự thật, đây là giấy nháp, không phải hợp đồng hay biên nhận gì.

Về việc ông L1, bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có biết do khi nhận được 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) thì ông L1, bà V xin nhận luôn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm giấy, chỗ con cháu (Vân và Thắng là chị em ruột và là cháu ruột của bà L) nên bà tin tưởng và đồng ý.

Trong quá trình khởi kiện, ông N chết và hàng thừa kế của ông N gồm Đỗ Thị Lắm, Nguyễn Nhật T, Nguyễn Hồng Ng.

Ông L1, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004 và quản lý sử dụng hưởng lợi từ năm 2004 cho đến nay mà vẫn chưa trả đủ

tiền cho ông bà nên nay bà xác định yêu cầu khởi kiện: công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông L1 bà V trả số tiền chuyển nhượng còn lại, khấu trừ 60.000.000đ đã nhận tương ứng 21.000.000đ/công, với 1296m^2/công, còn lại diện tích còn lại yêu cầu tính 1000m^2/công x 60.000.000đ/công, không yêu cầu định giá lại. Bà yêu cầu trả cho bà số tiền 209.000.000đ, tuy nhiên bà không xác định được cách tính để ra số tiền 209.000.000đ, do lúc trước bà nhờ luật sư tính giúp.

Án phí dân sự: bà xin miễn án phí dân sự do thuộc diện người cao tuổi.

Chi phí tố tụng: theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Phước L1 và bà Lê Thị Thanh V trình bày:

Ngày 31/8/2004, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông N, bà L, theo đó ông bà có ký kết tờ sang nhượng đất ruộng cùng ngày. Theo ông bà cho rằng hai bên thỏa thuận như sau: ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà L với giá 21.000.000đ/công tầm cắt, khi nào đo đạc thực tế thì sẽ tính tiền thanh toán cụ thể, thời gian thanh toán là trong vòng tháng 10/2004. Theo ông bà diện tích đo đạc được là 5.495m^2 tương đương 4,6 công tầm cắt trị giá 96.600.000đ (chín mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng). Sau khi ký hợp đồng ông bà đã giao cho ông N, bà L số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), giao cho ông Tg (người nhận cố đất của ông N, bà L) số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), ngày 15/10AL ông bà giao số tiền 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) cho ông N, bà L. Việc giao nhận tiền không có làm biên nhận.

Theo đó, ông bà đã nhận đất quản lý sử dụng và được UBND Tp.Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00443/iA ngày 05/10/2004 diện tích 5.494m^2, sau đó xin cấp đổi vào năm 2009 đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03250/iA ngày 29/4/2009 diện tích 6.352,5m^2 (hồ sơ kỹ thuật lập ngày 09/4/2009); năm 2010 xin cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00714 ngày 04/11/2010 diện tích 6.339m^2 thửa đất số 132, tờ bản đồ số 89, tọa lạc tại khóm Hưng Thạnh, phường MT, Tp.Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Do ông bà đã trả đủ tiền nên không đồng ý với yêu cầu trả tiền của ông N, bà L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngay Tg trình bày:

Ngày 30/5Al/2003 ông có nhận cố đất của ông N, bà L diện tích đất 5.495m^2 với số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) thời hạn cố từ ngày 30/5AL/2003 – 30/5Al/2005.

Đến tháng 10/2004, tại nhà ông N, bà L có mặt ông N, bà L thì ông L1, bà V đã giao cho ông số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và ông giao cho ông L1, bà V bản chính tờ cố đất ruộng ngày 30/5Al/2003 và giao đất cho ông L1, bà V quản lý sử dụng.

Theo tự khai ngày 23/3/2010 ông Tg xác định không liên quan đến vụ án và xin vắng mặt, không tham dự hòa giải, xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ Văn Đ trình bày:

Ngày 28/6/1997 ông có bán cho ông N, bà L quyền sử dụng đất 5.494m^2 nhưng thực tế tổng diện tích là 7.128m^2 với số vàng là 06 lượng 5 chỉ vàng 24kara. Đối với nội dung vụ án ông không có ý kiến hay tranh chấp gì, đất ông đã bán cho ông N, bà L thì ông N bà L có quyền bán, tặng cho… ông không liên quan.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N trình bày:

Bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L1, bà V trả số tiền chưa thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng.

Anh Thanh và chị Ngọc có đơn xin vắng mặt và không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Công văn số 1619/UBND-NC ngày 20/10/2011 của UBND Tp.Long Xuyên:

Việc cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L1, bà V đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật.

Nguồn gốc diện tích tăng không phải là đất công do UBND phường MT quản lý mà là đất do ông L1, bà V quản lý, ranh giới thửa đất từ trước đến nay không thay đổi. Nguyên nhân diện tích tăng thêm là do trước đây xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên cơ sở hệ thống bản đồ thành lập theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước, sử dụng ảnh hàng không bay chụp từ năm 1980 để điều vẽ và chỉnh lý biến động, do ảnh không được nắn về cùng một tỷ lệ, đo vẽ công nghệ thủ công N độ chính xác kém, diện tích trên giấy chứng nhận không phù hợp với diện tích thực tế. Phần diện tích tăng đã được địa phương xác nhận là đất sử dụng ổn định, ranh giới thửa đất không thay đổi, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Kết luận giám định số 117/GT/12-13 ngày 03/01/2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh An Giang:

Chữ viết *"10 Trên ngang, 57 Tầm 1^T,5 Hong, 14 Sau ngang, 54 đầu Sau"* trên tờ giấy lịch ngày 13 tháng 11 năm 2004 (ký hiệu TLCGĐ: A1) với chữ viết mang tên Nguyễn Văn N trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu TLMSS: M1-M5) là do cùng một người viết ra.

- *Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn bà Đỗ Thị L trình bày: bà xác định yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông L1, bà V trả cho bà số tiền 209.000.000đ (hai trăm lẻ chín triệu đồng) do ông L1, bà V nhận chuyển nhượng đất của ông N và bà từ năm 2004 cho đến nay vẫn chưa trả đủ tiền cho bà. Bà xác định chỉ nhận được số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Bà không tranh chấp, không yêu cầu gì về quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L1, bà V. Án phí dân sự sơ thẩm: bà xin miễn do thuộc diện người cao tuổi. Chi phí tố tụng: giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng mặt không có lý do, không tham gia phiên hòa giải, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Thị L. Buộc ông Trần Phước L1 và bà Lê Thị Thanh V liên đới trả số tiền 42.715.393 đồng và tiền chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền vượt quá 42.715.393 đồng và tiền chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 04/11/2010 đến ngày 19/6/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Thị L khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với ông Trần Phước L1, bà Lê Thị Thanh V có địa chỉ cư trú tại phường MT, thành phố Long Xuyên nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]*Về thủ tục tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết, nguyên đơn ông N chết do đó Tòa án đưa hàng thừa kế thứ nhất của ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N. Trong đó, anh Thanh và chị Ngọc không có yêu cầu gì đối với vụ án, do đó Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L vừa là nguyên đơn vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N.

Theo tự khai ngày 30/8/2009, ông L1 và bà V có yêu cầu ông N, bà L bồi thường số tiền 4.600.000đ (bốn triệu sáu trăm ngàn đồng), tuy nhiên ngoài tự khai này thì trong tất cả những văn bản, tự khai còn lại và cả biên bản hòa giải, biên bản đối chất, công khai chứng cứ ông bà đều xác định không có yêu cầu phản tố và ông bà không nộp đơn yêu cầu phản tố, không thực hiện nghĩa vụ tạm ứng án phí do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu này.

Ông Tg, ông Thanh, bà Ngọc có đơn xin vắng mặt do đó Hội đồng xét xử vắng mặt ông Tg, ông Thanh, bà Ngọc. Bị đơn ông L1, bà V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông L1, bà V, bà Xuân vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông L1, bà V, bà Xuân là phù hợp với qui định pháp luật tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về áp dụng pháp luật*: hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 31/8/2004 thời điểm Bộ luật Dân sự 1995 có hiệu lực pháp luật tuy nhiên cho đến nay hợp đồng vẫn chưa được thực hiện xong do đó căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự 2015 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Bà L khởi kiện yêu cầu ông L1, bà V trả cho bà số tiền 209.000.000đ (hai trăm lẻ chín triệu đồng), bà căn cứ vào tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004 được ký kết giữa ông N, bà L và ông L1, bà V. Theo ông N, bà L cho rằng hai bên thỏa thuận đơn vị đo đạc tính là công nhà nước, tương đương 1.000m^2/công với giá 21.000.000đ/công (hai mươi mốt triệu đồng), đã nhận 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) khi nào đo đạc xong thì sẽ tính tiền trên diện tích đo đạc thực tế.

[2.2] Ông L1, bà V thừa nhận có ký kết tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004 với ông N, bà L. Tuy nhiên ông bà cho rằng đơn vị đo đạc là công tầm cắt tương đương 1.296m^2/công, có giá 21.000.000đ/công (hai mươi mốt triệu đồng), theo đó diện tích 5.494m^2 tương đương 4,6 công tầm cắt, thành tiền 96.600.000đ (chín mươi sáu triệu, sáu trăm ngàn đồng) và ông bà đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, do đó không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L.

[2.3] Hai bên đều thừa nhận có ký kết tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004 và nay ông Vân, bà Lợi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như đang quản lý sử dụng đất; ông N, bà L đã nhận số tiền chuyển nhượng 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng). Nay các bên đều không có yêu cầu gì về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu xem xét về nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất.

[2.4] Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hai bên phát sinh tranh chấp về đơn vị đo đạc diện tích đất và nghĩa vụ trả tiền. Về đơn vị đo đạc, tại biên bản hòa giải ngày 28/12/2004 các bên có thống nhất diện tích 5.494m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùng đơn vị đo đạc công tầm cắt là 1.296m^2/công; phần diện tích còn lại dùng đơn vị đo đạc là công nhà nước 1.000m^2/công, tuy nhiên sau đó các bên không thực hiện sự thỏa thuận này, do đó nay Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

[2.5] Về đơn vị đo đạc: Theo tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004, có đoạn viết ***"đất đo theo tầm cắt"*** tại dòng thứ 15 từ trên xuống cho thấy hai bên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận đơn vị đo đạc là công tầm cắt (tương đương 1.296m^2/công). Bà L cho rằng do không hiểu biết ý nghĩa của công tầm cắt nên mới ghi như vậy vào tờ hợp đồng là không phù hợp, bởi theo tờ mua bán đất ngày 19/6/1997 do ông N viết khi nhận chuyển nhượng đất với ông Đ thì ông N có viết ***"miếng đất 05 công rưỡi tầm cắt"*** tại dòng thứ 09 từ trên xuống, cho thấy từ khi chuyển nhượng với ông Đ, ông N bà L đã sử dụng đơn vị đo đạc là công tầm cắt. Căn cứ vào tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004, Hội đồng xét xử xác định hai bên chuyển nhượng thỏa thuận dùng đơn vị đo đạc đất ruộng là công tầm cắt tương đương 1.296m^2/công là có cơ sở.

[2.6] Về diện tích chuyển nhượng: ông L1, bà V cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 5.494m^2 tương đương 4,6 công tầm cắt tuy nhiên tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng không hề ghi nhận diện tích chuyển nhượng cụ thể mà chỉ viết ***"hiện chưa đo đạc" "khi nào đo đạc đất xong thì ông bà Lợi + Vân phải trả thêm cho đủ số tiền đo đất"*** như vậy cho thấy vào thời điểm chuyển nhượng vẫn chưa xác định được diện tích chính xác, cụ thể mà cần đo đạc lại và tính tiền trên diện tích thực tế.

[2.7] Về chữ viết *"10 Trên ngang, 57 Tầm 1^T,5 Hong, 14 Sau ngang, 54 đầu Sau"* trên tờ giấy lịch ngày 13 tháng 11 năm 2004 được kết luận giám định do cùng một người viết ra so với các chữ viết do Nguyễn Văn N viết. Ông L1, bà V cho rằng đây là giấy thể hiện việc đo đạc và diện tích chuyển nhượng tuy nhiên ngoài những dòng chữ có nội dung nêu trên thì không có thông tin hay chữ ký xác nhận của ông N, bà L do đó căn cứ vào nội dung này thì không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của ông L1, bà V.

[2.8] Ngoài ra, đối với diện tích đất ông L1, bà V nhận chuyển nhượng từ ông N, bà L sau 02 lần cấp đổi giấy chứng nhận cho thấy diện tích được điều chỉnh tăng, cụ thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00714 ngày 04/11/2010 diện tích 6.339m^2, diện tích tăng 845m^2 (6.339m^2 – 5.494m^2). Và diện tích tăng này đã được UBND Tp.Long Xuyên xác định đất tăng là đất do ông L1, bà V quản lý ranh giới thửa đất từ trước đến nay không thay đổi, nguyên nhân tăng thêm là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây độ chính xác kém nên diện tích trên giấy không phù hợp với diện tích thực tế. Do đó,

có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định diện tích hai bên chuyển nhượng có diện tích thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00714 ngày 04/11/2010 diện tích 6.339m^2 tương đương 4,8912 công tầm cắt (6.339m^2 : 1.296m^2).

[2.9] Như vậy, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 4,8912 công tầm cắt x 21.000.000đ/ công tầm cắt = 102.715.200 đồng (một trăm lẻ hai triệu, bảy trăm mười lăm ngàn, hai trăm đồng).

[2.10] Về việc thực hiện hợp đồng: thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên với nhau, theo đó ông N bà L đã giao diện tích đất cho ông L1, bà V quản lý sử dụng và ông L1, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông N, bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Về nghĩa vụ trả tiền của ông L1, bà V thì ngoài số tiền 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) hai bên thừa nhận, ông L1 bà V cho rằng được sự đồng ý của ông N, bà L ông bà có giao cho ông Tg – người nhận cố đất của ông N bà L số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Theo đó, ông Tg trình bày vào tháng 10/2004 ông có nhận số tiền 20.0000.000đ (hai mươi triệu đồng) từ ông L1, bà V (biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 18/8/2016).

[2.11] Hội đồng xét xử xét thấy, nghĩa vụ trả tiền cố đất cho ông Tg là nghĩa vụ của ông N bà L, việc ông L1, bà V trả tiền cho ông Tg mà không được sự đồng ý cho ông N, bà L do đó không có việc chuyển giao nghĩa vụ. Đồng thời, ông Tg trình bày nhận tiền vào tháng 10/2004 tuy nhiên theo chứng cứ do ông L1 cung cấp thì ông Tg có đơn xin khiếu nại ngày 31/12/2004 gửi UBND phường MT tranh chấp về tiền cố đất và được UBND phường MT hòa giải ngày 24/3/2005, theo đó nội dung hòa giải cho thấy thời điểm này ông Tg vẫn chưa nhận được tiền cố đất và yêu cầu ông N, bà L trả số tiền cố đất. Như vậy, cho thấy lời khai của ông Tg, ông L1, bà V trình bày giao tiền cố đất cho nhau vào tháng 10/2004 là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ do đó không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc ông L1, bà V giao tiền cho ông Tg và tiền cố đất giữa ông Tg và ông N, bà L thì các bên có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[2.12] Đối với số tiền 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) mà ông L1, bà V cho rằng đã giao cho ông N, bà L tại nhà của ông N, bà L và có cung cấp bản photo biên bản ghi lời khai của Trần Văn Chiêu, Nguyễn Thị Thi, Lê Thị Thanh làm chứng. Tuy nhiên, các văn bản này là bản photo không có giá trị pháp lý, Tòa án có ban hành thông báo yêu cầu ông L1, bà V cung cấp bản chính để đối chiếu nhưng ông L1, bà V không cung cấp. Đồng thời, Tòa án có triệu tập các ông bà Trần Văn Chiêu, Nguyễn Thị Thi, Lê Thị Thanh để lấy lời khai nhưng các ông bà không đến theo giấy triệu tập. Lời trình bày này của ông L1, bà V không được sự thừa nhận của ông N, bà L và không có chứng cứ chứng minh do đó không được Tòa án chấp nhận.

[2.13] Như vậy, từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xác định cho đến thời điểm hiện nay ông L1, bà V đã trả được số tiền 60.000.000đ (sáu mươi

triệu đồng) đối chiếu với giá trị hợp đồng thì ông L1 bà V chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng. Do đó, căn cứ vào Điều 280, Điều 440 Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của bà L có cơ sở chấp nhận.

[2.14] Tuy nhiên, việc bà L yêu cầu ông L1, bà V trả số tiền 209.000.000đ (hai trăm lẻ chín triệu đồng) thì cần phải xem xét theo quy định pháp luật. Theo đó, số tiền ông L1, bà V chưa thực hiện nghĩa vụ trả cho bà L, ông N là: 102.715.200đ – 60.000.000đ = 42.715.200đ (bốn mươi hai triệu, bảy trăm mười lăm ngàn, hai trăm đồng), do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc ông L1, bà V cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L số tiền 42.715.200đ (bốn mươi hai triệu, bảy trăm mười lăm ngàn, hai trăm đồng).

[2.15] Về trách nhiệm chậm thực hiện nghĩa vụ: Theo tờ hợp đồng sang nhượng đất ruộng ngày 31/8/2004 có thỏa thuận thời gian trả tiền là tháng 10/2004, sau này tại biên bản hòa giải ngày 28/12/2004 hai bên thống nhất đo đạc diện tích thực tế và thanh toán tiền phần còn lại tuy nhiên cho đến nay ông L1, bà V vẫn chưa thực hiện là ảnh hưởng đến quyền lợi của bên chuyển nhượng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00714 ngày 04/11/2010 diện tích đất chuyển nhượng được xác định có diện tích 6.339m^2 thửa đất số 132, tờ bản đồ số 89. Đáng lẽ, sau khi đất được đo đạc có diện tích chính xác thì ông L1, bà V phải thanh toán ngay cho ông N, bà L số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông bà đã không thực hiện kéo dài cho đến nay.

[2.16] Theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 thì lãi suất chậm trả tiền là 10%/năm, tuy nhiên theo khoản 2 Điều 438 và khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005 về trách nhiệm dân sự do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự thì phải trả lãi theo lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước. Xét thấy, thời điểm bắt đầu tính tiền lãi do chậm trả là 04/11/2010 thời điểm Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực do đó Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 438 và khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005 để tính tiền lãi do chậm trả là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[2.17] Theo Quyết định số 2868/QĐ ngày 29/11/2010 quy định về lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước là 9%/năm, theo đó tiền lãi tính từ ngày 04/11/2010 đến ngày xét xử ngày 19/6/2023: 42.715.200đ x 12 năm 07 tháng 15 ngày x 9%/năm = 48.535.146 đ (bốn mươi tám triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, một trăm bốn mươi sáu đồng)

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông L1 và bà V cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà L tổng số tiền: 42.715.200đ + 48.535.146đ = 91.250.346 đ (chín mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi ngàn, ba trăm bốn mươi sáu đồng)

[2.18] Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đối với số tiền: 209.000.000đ – 91.250.346đ = 117.749.654đ (một trăm mười bảy triệu, bảy trăm bốn mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi bốn đồng)

[2.19] Về chi phí tố tụng: Ông L1 và bà V phải chịu 1.020.000đ (một triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí giám định. Bà L phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ. Các ông bà đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[2.20] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi, trả lại cho bà tạm ứng án phí đã nộp. Ông L1 và bà V cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 305, Điều 438, Điều 697, 700, 701 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ vào Điều 280, Điều 440, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ ngày 29/11/2010 của Thống đốc ngân hàng nhà nước quy định về lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L. Buộc ông Trần Phước L1 và bà Lê Thị Thanh V cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thị L số tiền là 91.250.346 đ (chín mươi mốt triệu, hai trăm năm mươi ngàn, ba trăm bốn mươi sáu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L đối với số tiền 117.749.654đ (một trăm mười bảy triệu, bảy trăm bốn mươi chín ngàn, sáu trăm năm mươi bốn đồng)

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Phước L1 và bà Lê Thị Thanh V phải chịu 1.020.000đ (một triệu không trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí giám định. Bà L phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ. Các ông bà đã nộp đủ chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi, trả lại cho bà Đỗ Thị L số tiền 2.600.000đ (hai triệu sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004270 ngày 10/12/2009 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Long Xuyên.

Ông Trần Phước L1 và bà Lê Thị Thanh V cùng phải chịu 4.562.500đ (bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai ngàn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS Tp.Long Xuyên;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Cẩm Hường