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

Bản án số: 181/2022/DS-PT
Ngày: 29-7-2022
"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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Hòa Bình 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Bùi Trường Chinh, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 3A69/1 TL 10, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 22 tháng 4 năm 2021)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2019 và đơn xin sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 07/01/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S do ông Chinh là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 30/5/2012, ông S có mua của bà Nguyễn Thị B phần đất chiều ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành một phần thửa 147) loại đất lúa, tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An với giá 120.000.000 đồng. Ông S đã giao đủ tiền cho bà B 120.000.000 đồng. Nhiều lần ông S yêu cầu bà B làm thủ tục sang tên nhưng bà B không thực hiện cho ông S như đã thỏa thuận.

Sau đó, ông S làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An Ninh T, huyện Đức H tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông S với bà B thì bà B đồng ý trả cho ông S số tiền 220.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng (theo biên bản hòa giải ngày 26/9/2019) nhưng đến nay bà B không thực hiện trả tiền. Bà B cũng không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S như hợp đồng bán đất hai bên đã ký vào ngày 30/5/2012.

Nay ông đại diện cho ông S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 30/5/2012 được ký kết giữa ông S với bà B. Cụ thể, bà B phải có trách nhiệm giao cho ông S phần đất chiều ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà B đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, trước đây trong đơn khởi kiện ông S có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với bà Hồ Thị Hoa và giữa bà B và ông Lê Văn Thưa nhưng nay ông S xin rút phần yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, bà Hoa và ông Thưa. Ngoài ra, ông đại diện ông S không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà không ký vào hợp đồng mua bán đất ngày 30/5/2012 như ông S trình bày. Ông S yêu cầu bà phải có trách nhiệm giao cho ông S phần đất chiều ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An bà không đồng ý. Bà có mượn của của ông S 120.000.000 đồng.

Khi tranh chấp xảy ra, ông S đồng ý cho bà chuộc lại đất với giá 220.000.000 đồng. Nay bà đồng ý trả cho ông S số tiền 220.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong biên bản hòa giải ngày 26/9/2019 của UBND xã An Ninh T. Ngoài ra, bà xin trình bày thêm là hợp đồng mua bán đất ghi ngày 30/5/2012 bà không có ký tên. Bà cũng không yêu cầu giám định chữ ký.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Đức H hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 40, 147, 186 và Điều 273, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, 131, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần đất ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An lập ngày 30/5/2012.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 269.133.000 đồng (trong đó tiền gốc là 220.000.000 đồng, tiền lãi là 49.133.000 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, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông S đã nộp tổng số tiền là 14.000.000 đồng và đã chi phí xong.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11826, quyển số 10TP/CC-SC/HĐGD ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Hồ Thị Hoa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11827, quyển số 10TP/CC-SC/HĐGD ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn Thưa.

5. Về án phí: Ông S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004115 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, sang án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông S số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004116 và 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0004117 cùng ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu 13.456.650 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/11/2021, bà Nguyễn Thị B kháng cáo không đồng ý trả lãi là 49.133.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn bà Nguyễn Thị B đề nghị thỏa thuận với nguyên đơn, theo đó bà đồng ý trả cho nguyên đơn 20.000.000 đồng tiền lãi, đề nghị nguyên đơn giảm cho bà 29.133.000 đồng lãi.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S do ông Bùi Trường Chinh đại diện theo ủy quyền đồng ý với trình bày và yêu cầu của bà B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi là 49.133.000 đồng. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau, bà B trả cho ông S 20.000.000 đồng tiền lãi. Việc thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn S do ông Bùi Trường Chinh đại diện theo ủy quyền trình bày, vào ngày 30/5/2012, ông S có mua của bà Nguyễn Thị B phần đất có chiều ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An với giá 120.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực. Ông S đã thanh toán đủ tiền nhưng chưa nhận đất nên ông S khởi kiện yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đã xác lập giữa ông S và bà B.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/3/2020 và Mảnh trích đo địa chính số 178-2020 ngày 26/6/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 13/7/2020 thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 147, diện tích 400m^2 loại đất LUC, tọa lạc tại xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 63/20/BĐS-DV ngày 16/4/2020 do Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức lập, diện tích đất tranh chấp có giá trị là 1.080.400.000 đồng.

Tại công văn số 1229/UBND-NC ngày 05/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đức H xác định theo Mảnh trích đo địa chính bản đồ địa chính do Công ty

trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập số 178 - 2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H lập ngày 13/7/2020, thửa đất mới sau khi tách thửa có chiều dài (10m x 40m = 400m^2) không đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An. Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ thanh toán cho ông S 269.133.000 đồng, trong đó tiền gốc là 220.000.000 đồng, tiền lãi là 49.133.000 đồng. Bị đơn bà B kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ông S 220.000.000 đồng, không đồng ý trả 49.133.000 đồng tiền lãi. Ông S không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án. Cụ thể, đối với tiền lãi 49.133.000 đồng thì bà B và ông Chinh đại diện cho ông S thỏa thuận bà B có nghĩa vụ thanh toán cho ông S 20.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông S.

[5] Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009089 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 102/2021/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 186 và Điều 273 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 408, Điều 131, Điều 357

và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần đất ngang 10m x dài 40m thuộc một phần thửa số 31, 33, tờ bản đồ số 30 (nay hợp thành thửa 147) loại đất lúa tọa lạc ấp An T, xã An Ninh T, huyện Đức H, tỉnh Long An lập ngày 30/5/2012.

2. Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn S số tiền 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng), trong đó tiền gốc là 220.000.000 đồng, tiền lãi là 20.000.000 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, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn S đã nộp tổng số tiền là 14.000.000 đồng và đã chi phí xong.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11826, quyển số 10TP/CC-SC/HĐGD ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Hồ Thị Hoa và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11827, quyển số 10TP/CC-SC/HĐGD ngày 17 tháng 10 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Lê Văn Thưa.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004115 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H, sang án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004116 và 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004117 cùng ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách nhà nước.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009089 ngày 26/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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, Điều 7 và Điều 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Án xử 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:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Huỳnh Thị Hồng Vân