

Bản án số: 314/2024/DS-PT

Ngày 17 - 6 - 2024

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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 241/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967.

1.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số E, đường M, Ấp B, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số D, Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Võ Văn L, là bị đơn trong vụ án.

(Bà N, ông L có mặt, bà L1 có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông H, bà N có chuyển nhượng cho ông Võ Văn L 02 thửa đất, cụ thể:

Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 13, diện tích 993,4m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, giá chuyển nhượng 31.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại UBND xã B, số chứng thực 268, quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 17/5/2023.

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, diện tích 54,2m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, giá chuyển nhượng 17.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực tại UBND xã B, số chứng thực 269, quyển số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 17/5/2023. Đây là thửa đất ông H, bà N nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị L1, nhưng bà L1 chưa thực hiện thủ tục sang tên cho ông H, bà N. Khi chuyển nhượng lại cho ông L thì ông H, bà N có cho bà L1 biết, bà L1 thống nhất ông H, bà N chuyển nhượng cho ông L. Bà L1 thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông L.

Theo giá chuyển nhượng 02 thửa đất ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng nhằm giảm chi phí khi thực hiện thủ tục, giá chuyển nhượng thực tế của 02 thửa đất nêu trên 450.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng có làm giấy tay, giấy tay giao cho ông L giữ, việc trả tiền chia thành 03 lần: Lần thứ nhất trả 200.000.000 đồng ngay sau khi làm giấy mua bán đất; Lần thứ hai trả 200.000.000 đồng khi ông L nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lần thứ ba hẹn đến mùa lúa hè thu năm 2023 trả 50.000.000 đồng còn lại.

Hiện nay ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CN06731, cấp ngày 20/6/2023 cho ông Võ Văn L, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 13, diện tích 993,4m², loại đất lúa và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CN06708, cấp ngày 06/6/2023 cho ông Võ Văn L, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, diện tích 54,2m², loại đất ở nông thôn.

Sự việc được Ủy ban nhân dân xã B hòa giải, ông L trình bày phần đất ông H, bà N chuyển nhượng còn thiếu diện tích nên ông L không đồng ý trả số tiền còn lại.

Nay ông H, bà N yêu cầu ông L trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13 và thửa đất số 55, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T còn nợ 50.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Võ Văn L do anh Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày:

Ông L thống nhất có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 13, diện tích 993,4m², loại đất lúa và Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, diện tích 54,2m², loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, giá chuyển nhượng 02 thửa đất với số tiền 400.000.000 đồng, ông L đã trả đủ 400.000.000 đồng cho ông H, bà N. Nên ông L không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L1 trình bày:

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 13, diện tích 54,2m², đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, bà L1 đã chuyển nhượng cho ông H, bà N vào khoảng 10 năm trước, bà L1 thống nhất thửa đất số 26 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà N. Khoảng tháng 5 năm 2023 ông H, bà N chuyển nhượng lại cho ông L, bà L1 là người lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà L1 thống nhất với việc chuyển nhượng không có ý kiến, không tranh chấp hoặc có yêu cầu gì. Việc tranh chấp giữa ông H, bà N và ông L, bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình xét xử:

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Võ Văn L trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Buộc ông Võ Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng).

- Trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004414 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn L chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), chi phí

của Hợp đồng đo đạc là 8.235.000 đồng (Tám triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng là 8.735.000 đồng (Tám triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng), số tiền nêu trên do ông H, bà N nộp tạm ứng và đã chi xong. Cho nên ông Võ Văn L phải có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà N số tiền 8.735.000 đồng (Tám triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/4/2024 ông Võ Văn L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N. Ông L không phải trả cho ông H, bà N số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Võ Văn L thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Võ Văn L trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 30.000.000 đồng. Ông Võ Văn L đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 30.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông Võ Văn L đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 30.000.000 đồng. Xét thấy, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội nên chấp nhận. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của ông Võ Văn L nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Đặng Thị L1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Võ Văn L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N. Ông L không phải trả cho ông H, bà N số tiền 50.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bị đơn ông Võ Văn L đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông Võ Văn L đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ 30.000.000 đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông L là có căn cứ chấp nhận. Do tại phiên tòa phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp sửa bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án nên án phí tính lại cho phù hợp, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn L.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.
3. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N và ông Võ Văn L như sau:

3.1. Ông Võ Văn L đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Võ Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004414 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), chi phí của Hợp đồng đo đạc 8.235.000 đồng (Tám triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng), tổng cộng 8.735.000 đồng (Tám triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng), số tiền nêu trên do ông H, bà N nộp tạm ứng và đã chi xong. Cho nên ông Võ Văn L phải có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà N số tiền 8.735.000 đồng (Tám triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006531, ngày 12/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Nguyệt).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Chí Dũng