TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 215/2023/DS-PT
Ngày: 16/5/2023
V/v "Tranh chấp QSDĐ".

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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.
- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng
  Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 16/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 123/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 205/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Văn D, sinh năm 1965.
Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.
Người đại diện theo ủy quyền: Trần Văn H, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

Bị đơn: Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn T, sinh năm 1963..

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Ông Nguyễn Văn D có anh Trần Văn H đại diện trình bày:

Vào ngày 21/02/2020 (al), ông D có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Trúc L diện tích đất thổ 443,2m^2 và 3.997,5m^2 đất lúa. Do chỗ chị L là em dâu của ông D nên ông D không làm giấy tay mua bán với nhau. Ông D và chị L thỏa thuận mua bán với nhau 02 thửa đất gồm: Thửa đất ruộng diện tích 3.997,5m^2 và thửa đất thổ diện tích 443,2m^2. Trong đó, thửa đất ruộng chị L trả tiền đủ, riêng thửa đất thổ thì L chưa trả đủ cho ông D.

Đất thổ ông D bán giá 1.400.000đ/m^2 x 443,2m^2 = 620.480.000 đồng.
Đất lúa bán giá 150.000.000đ/1.300m^2 x 3.997,5m^2 = 461.247.500 đồng.
Tổng cộng: 1.081.727.500 đồng.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D đang thế chấp ngân hàng, hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn, thiếu nợ nhiều người. Chị L đứng ra trả nợ thế ông D, ông D bán đất trả chị L. Do ông D ít học nên chị L có nhờ anh Nguyễn Văn K là thành viên hòa giải ở khóm D tính tiền dùm.

Sau khi anh K tính các khoản chị L trả dùm gồm: trả cho ông C 140.000.000 đồng, trả cho chị Út L1 20.000.000 đồng, tiền ông D nợ chị L 70.000.000 đồng, tiền trả Ngân hàng gốc và lãi là 534.300.000 đồng, tổng cộng: 764.300.000đ, chị L đưa thêm tiền mặt cho ông D 208.700.000 đồng, tổng cộng: 973.000.000 đồng, là còn thiếu ông D 112.000.000đ. Chị L nói số tiền này sau khi chị L đứng tên quyền sử dụng đất diện tích được cấp 443,2m^2 thì L trả đủ, nhưng khi L nhận giấy xong thì không đồng ý trả cho rằng trừ mốc lộ giới 80m^2, nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay, ông D có anh H đại diện yêu cầu chị L có trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại 112.000.000đ của phần đất thổ diện tích 80m^2.

Tại Tờ tự khai đề ngày 20/5/2021 và tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Trúc L trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2020, tôi có mua phần đất của ông D, diện tích cụ thể bao nhiêu tôi không nhớ, đất tọa lạc khóm D, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp, khi mua 02 bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Tôi mua đất của ông D với giá 900.000.000đ, tôi đã giao đủ cho ông D số tiền trên(giao nhiều lần, giao không làm biên nhận) nhưng có ông Nguyễn Văn K làm ban hòa giải khóm 4 biết được sự việc trên và chứng kiến tôi giao tiền cho ông D). Tôi và ông D xuống phần đất xác

định ranh, khi đó không ai tranh chấp. Ông D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho tôi để tôi đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến tháng 6 năm 2020, tôi chuyển nhượng phần đất trên cho ông H1 (địa chỉ không biết) hiện phần đất trên do ông H1 đứng tên.

Nay, ông D yêu cầu tôi trả tiếp số tiền 112.000.000đ, tôi không đồng ý vì tôi giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông D rồi.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 13/10/2022, Toà án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D.

Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 108.727.500 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn D đối với số tiền 3.272.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông D, mà chị L chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Trúc L nộp 5.436.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D được nhận lại 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011647 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/10/2022, chị Nguyễn Thị Trúc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa phúc thẩm xem xét lại vì xét xử như vậy sẽ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Trúc L vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Trúc L là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Trúc L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Trúc L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Chị Nguyễn Thị Trúc L cũng thừa nhận năm 2020 chị có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D 03 thửa đất gồm: thửa 102, tờ bản đồ số 17 (đất ở đô thị); thửa 104, tờ bản đồ số 17 (đất chuyên trồng lúa nước) và thửa 361, tờ bản đồ số 3 (đất chuyên trồng lúa nước).

Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/9/2020 được ký kết giữa ông D với chị L, thể hiện ông D đã chuyển nhượng cho chị L 03 thửa đất đất như trên, gồm: thửa 102, có diện tích 443,2m^2; thửa 104, có diện tích 379,4m^2 và thửa 361, có diện tích 3.618,1m^2.

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, đại diện hợp pháp của ông D xác định giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là: đất ruộng giá 150.000.000đ/1.300m^2, đất thổ giá 1.400.000đ/m^2.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 12/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, chị L cũng thừa nhận giá chuyển nhượng như phía nguyên đơn trình bày như trên.

Ngoài ra, người làm chứng là ông Nguyễn Văn K, là người mà cả nguyên, bị đơn đều thống nhất trình bày là người mà nguyên, bị đơn nhờ trực tiếp tính tiền giúp cho nguyên, bị đơn khi thỏa thuận chuyển nhượng, thì ông K cũng xác định chị L có nhờ ông đến nhà tính tiền dùm, khi tính tiền chị L nói rằng trừ mốc lộ giới chiều ngang 8m, chiều dài 11m, nhưng nếu sau này chị L được đứng tên diện tích bao gồm phần mốc lộ giới này thì chị sẽ trả tiếp phần tiền còn lại cho ông D; ông tính tổng số tiền chuyển nhượng là 973.000.000 đồng không bao gồm phần mốc lộ giới và vì vậy chị L sau khi trả tiền vay ngân hàng và các khoản nợ của ông D 764.300.000 đồng thì chị L đã đưa tiền mặt cho ông D 208.700.000 đồng.

Mặt khác, sau đó chị L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đầy đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D được cấp, tức bao gồm cả phần mốc lộ giới, tức phần hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bờ Đông Kênh Tư C1. Do đó đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc về người sử dụng đất.

Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông D với chị L là 3.997,5m^2 đất lúa và 443,2m^2 đất ở, với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ/1.300m^2 đất lúa và 1.400.000đ/m^2 đất ở, tổng số tiền chuyển nhượng là: 3.997,5m^2 đất lúa x 150.000.000đ/1.300m^2 = 461.247.500đ và 443,2m^2 đất ở x 1.400.000đ/m^2 = 620.480.000đ, tổng cộng là: 1.081.727.500đ; chị L cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đầy đủ diện tích như trên; chị L thống nhất xác định chị đã trả cho ông D tổng cộng là 973.000.000đ, do đó, chị L còn phải trả tiếp cho ông D số tiền chuyển nhượng là: 1.081.727.500đ – 973.000.000đ = 108.727.500đ như Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật.

Xét thấy, tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, chị L cho rằng giá chuyển nhượng tổng cộng chỉ là 900.000.000đ và chị đã trả đủ cho ông D nên không có nghĩa vụ phải trả thêm cho ông D bất kỳ khoản tiền chuyển nhượng nào nữa. Tuy nhiên, chị L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho nội dung trình bày trên là đúng sự thật; mặt khác, việc chị L cho rằng giá chuyển nhượng tổng cộng chỉ là 900.000.000đ cũng là mâu thuẫn với chính lời trình bày của chị tại cấp sơ thẩm, là chị xác định đã trả cho ông D tổng cộng 973.000.000đ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị L cũng không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Trúc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên chị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Trúc L.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 13/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D.

Buộc chị Nguyễn Thị Trúc L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 108.727.500 đồng (Một trăm lẻ tám triệu, bảy trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông D, mà chị L chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại Khoản 1, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn D đối với số tiền 3.272.500 đồng (Ba triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Trúc L nộp 5.436.000đ (Năm triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D được nhận lại 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011647 ngày 30/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

4. Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Trúc L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008218 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

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

6. 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, 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.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cụcTHADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy