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

Bản án số: **102**/2023/DS-PT
Ngày: 02/3/2023

V/v tranh chấp:"Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm.**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**.

2. Ông **Nguyễn Thanh Triều**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Tấn Đạt**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Mai Thị Đào Quyên**, Kiểm sát viên.

Trong ngày **27** tháng **02** năm **2023** và ngày **02** tháng **3** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 459/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp K, xã LĐ, huyện CT, Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Minh Hoàng H,** sinh năm 1972. Địa chỉ: số Y Khu phố A, phường X, TP M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

***** *Bị đơn*: Bà **Dư Kim P**, sinh năm 1976.

Địa chỉ ĐKTT: số B đường Y, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: ấp K, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1955. Địa chỉ: số XX, đường L, phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp K, xã LĐ, huyện CT, Tiền Giang (vắng mặt).

* *Người kháng cáo:* Bị đơn **Dư Kim P.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Minh Hoàng H có ý kiến trình bày:*

Ông và bà Nguyễn Thị N được đứng tên đồng sở hữu thửa số 3003 diện tích 1.257m^2 đất ONT +CLN tại ấp K, xã LĐ, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01106 ngày 06/7/2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp. Tháng 12/2020, ông và bà N thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 3003 cho bà Dư Kim P, chừa lại phần diện tích có căn nhà của bà Nguyễn Thị N. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng/1.000m^2. Ngày 13/12/2020, hai bên ký hợp đồng đặt cọc và bên mua đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 15/01/2021, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng Lâm Thị Minh N, diện tích chuyển nhượng là 1.235,4m^2 với giá ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng. Cùng ngày, hai bên có lập giấy tay thỏa thuận việc mua bán với nội dung "chuyển nhượng một phần đất thửa 3003 giá thỏa thuận là 1.100.000.000 đồng/1.000m^2, bên mua đã giao số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó, bà Dư Kim P có giao tiếp cho bà Nguyễn Thị N số tiền 85.800.000 đồng và ngày 06/4/2021 ông có nhận tiếp số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng, ông đã nhận của bà Dư Kim P số tiền 1.185.800.000 đồng. Bà Dư Kim P tự ý trừ đi phần diện tích 157,4m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ, không đưa phần tiền này cho ông.

Nay ông yêu cầu bà Dư Kim P trả tiếp cho ông số tiền 157,4m^2 x 1.100.000 đồng/m^2 = 173.140.000 đồng và yêu cầu tính lãi chậm trả theo quy định pháp luật với mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 06/4/2021 đến ngày xét xử vụ án.

** Bị đơn Dư Kim P trình bày:*

Ngày 13/12/2020, bà có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N phần diện tích 1.000m^2, trong đó có 200m^2 đất ở nông thôn, giá 1.100.000.000 đồng, bà đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT đăng ký đo đạc, tách thửa phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, do phần diện tích đất cây lâu năm còn lại của bà N, ông M không đủ điều kiện tách thửa, nếu muốn tách thửa thì phải chuyển diện tích 100m^2 đất ở nông thôn trong phần diện tích 1.000m^2 chuyển nhượng cho bà sang thửa của ông M, bà N. Khi đó, ông M và bà N trao đổi với bà cứ tách thửa như cán bộ đo đạc đề nghị, khi nào lấy bản đồ về sẽ bàn bạc tính tiếp, nếu bà không đồng ý mua thì ông M, bà N sẽ trả lại tiền cọc và chi phí đo đạc cho bà. Khi nhận được sơ đồ đo đạc, bà thấy phần diện tích đất chuyển nhượng cho bà có diện tích 1.235,4m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn, 157,4m^2 đất cây lâu năm nằm trong hành lang bảo vệ lộ giới và 1.078m^2 cây lâu năm). Do thấy diện tích đất ở nông thôn không đủ 200m^2 như thỏa thuận ban đầu, nên bà có trao đổi với ông M, bà N hủy hợp đồng đặt cọc. Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì trừ lại cho bà số tiền 200.000.000 đồng còn lại 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông M, bà N năn nỉ và nói phần giá trị của 100m^2 đất ở nông thôn được trừ vào tất cả diện tích cây lâu năm dư ra trên phần đất chuyển nhượng cho bà. Do tin tưởng nên bà không có lập phụ lục hợp đồng, chỉ trao đổi bằng lời.

Ngày 15/01/2021, bà với ông M và bà N lập biên nhận viết tay, ông M và bà N nhận của bà số tiền 900.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào ông M, bà N di

dời mộ phần gia đình ra khỏi phần đất chuyển nhượng cho bà và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ giao. Quá trình lập thủ tục cấp giấy, phía bà N và ông M có yêu cầu bà đưa số tiền 20.000.000 đồng và bà đồng ý đưa cho bà N số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 03/02/2021, có lập biên nhận. Ngày 25/3/2021, khi bà lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông M, bà N đã di dời mộ phần gia đình, ngày 06/4/2021 ông M, bà N đã nhận số tiền còn lại là 100.000.000 đồng có ký xác nhận vào tờ biên nhận ngày 15/01/2021 đã nhận đủ tiền.

Nay ông Nguyễn Văn M khởi kiện yêu cầu và trả số tiền 173.140.000 đồng của diện tích 157,4m^2, bà không đồng ý. Mặc khác, phần diện tích 157,4m^2 là quyền sử dụng đất nằm trong hành lang lộ giới.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày*:

Trong vụ kiện này, bà N không có đơn yêu cầu độc lập và không ý kiến yêu cầu gì, đối với số tiền ông M yêu cầu bà P trả là sở hữu chung của bà và ông M, nếu sau này giữa bà N và ông M không thỏa thuận được đối với số tiền bà P giao trả là 173.140.000 đồng thì sẽ khởi kiện vụ kiện khác phân chia.

Bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các Điều 280, 385, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 157 Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 4 Điều 43 Luật giao thông đường bộ năm 2008 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn.

3. Buộc bị đơn Dư Kim P có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn M số tiền 173.140.000 đồng.

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

* Ngày 20 tháng 9 năm 2022, bị đơn Dư Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M.

* *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dư Kim P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn Dư Kim P thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Dư Kim P và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy;

[2.1] Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01106 ngày 06/7/2018 đối với thửa 580, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.735m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 1.435m^2 đất trồng cây lâu năm); tại trang 3 của giấy chứng nhận thể hiện nội dung thay đổi sau khi được cấp giấy chứng nhận: giảm diện tích do chuyển nhượng, diện tích còn lại 1.257m^2 số thửa 3003.

[2.2] Ngày 13/12/2020, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N và bà Dư Kim P lập giấy đặt cọc, theo đó ông M, bà N chuyển nhượng cho bà Dư Kim P diện tích 1.000m^2 (một phần thửa 3003) có 200m^2 đất thổ cư, giá 1.100.000.000 đồng. Bà Dư Kim P đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng sẽ giao số tiền 500.000.000 đồng; số tiền còn lại 400.000.000 đồng sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận QSD đất. Đồng thời, hai bên cũng thỏa thuận bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc, nếu vi phạm thỏa thuận.

[2.3] Ngày 15/01/2021, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N và bà Dư Kim P thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N. Theo hợp đồng, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà Dư Kim P diện tích 1.235,4m^2 đất, trong đó diện tích ONT là 100m^2, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Nguyễn Văn M và bà Dư Kim P lập văn bản với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng phần đất, không thể hiện diện tích cụ thể, thỏa thuận giá 1.000m^2 là 1.100.000.000 đồng, bà Dư Kim P đưa cho ông Nguyễn Văn M số tiền 900.000.000 đồng và thể hiện nội dung "*bên A và bên B đồng ý bán một phần đất của chủ quyền này theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/01/2021, hợp đồng số 684. Q số 01/2021TP/CC*". Phía sau mặt giấy có ghi "*đã nhận đủ tiền 1.100.000.000 đồng, viết bằng chữ một tỷ một trăm triệu đồng, ngày 06/4/2021 ký tên và ghi họ tên Nguyễn Văn M*". Sau đó, bà Dư Kim P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số CS03255 ngày 18/3/2021 đối với thửa 3043, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.235,4m^2 (trong đó 100m^2 đất ở nông thôn và 1.135,4m^2 đất trồng cây lâu năm); tại phần ghi chú có nội dung "*thửa đất có 157,4m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ*".

[2.4] Ông Nguyễn Văn M khởi kiện cho rằng thời điểm chuyển nhượng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.000m^2 với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ số tiền 1.185.800.000 đồng cho diện tích 1.078m^2 (giảm cho bà P số tiền 65.800.000 đồng, thực tế nhận 1.120.000.000 đồng), phần diện tích 157,4m^2 bà P chưa thanh toán.

Bị đơn Dư Kim P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng phần diện tích chênh lệch 235,4m^2 là các bên đã thỏa thuận lấy 78m^2 cấn trừ phần

diện tích 100m^2 đất ở nông thôn không tách thửa được, còn diện tích 157,4m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ không tính.

[2.5] Xét, bị đơn Dư Kim P cho rằng có sự thỏa thuận về phần diện tích 235,4m^2 chênh lệch, nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn Nguyễn Văn M không thừa nhận. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T cũng thừa nhận chỉ là nói miệng. Do đó, bản án sơ thẩm buộc bà Dư Kim P trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền 173.140.000 đồng, là có căn cứ.

[3] Bà Dư Kim P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn T, đại diện theo ủy quyền của bà Dư Kim P yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Văn M phải trả cho bà Dư Kim P giá trị phần diện tích 100m^2 đất ở nông thôn là 164.200.000 đồng. Tại phần tranh luận, ông Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Dư Kim P đồng ý trả thêm cho nguyên đơn Nguyễn Văn M số tiền 40.000.000 đồng, phần còn lại không đồng ý.

Xét, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Dư Kim P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà, đồng thời cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dư Kim P. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, bà Dư Kim P không có yêu cầu khởi kiện phản tố về việc yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn M phải trả cho bà Dư Kim P giá trị phần diện tích 100m^2 đất ở nông thôn số tiền 164.200.000 đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ

[5] Về án phí: Bà Dư Kim P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 280, khoản 2 Điều 357, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; điều 166, 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dư Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 368/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M về việc yêu cầu bà Dư Kim P trả tiền lãi chậm trả.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

Buộc bà Dư Kim P có nghĩa vụ giao trả cho nguyên đơn Nguyễn Văn M số tiền 173.140.000 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu một trăm bốn mươi ngàn 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.

3. Về án phí: Bà Dư Kim P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 8.657.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020906 ngày 20/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, nên còn phải phải nộp tiếp số tiền 8.657.000 đồng.

Hoàn lại ông Nguyễn Văn M số tiền 4.336.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003590 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 14 giờ 15 phút, ngày 02 tháng 3 năm 2023, có mặt ông Tâm và bà Hà.

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 bị 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-Tâm

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

Lê Thị Hồng Tâm