

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2022/DS-PT
Ngày 16/5/2022
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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn
Ông Trần Bình Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 12 và 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1954. Địa chỉ: Ấp T4, xã VP, huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp TÊ, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. NLQ2 (Có mặt ngày 12/5/2022, vắng mặt ngày 16/5/2022).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ngày 05/4/2012, ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho bà N diện tích theo giấy chứng nhận là 29.606m² đất tọa lạc tại ấp TÊ, xã VĐ, huyện GT giá 200.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ tiền. Đến ngày 23/7/2018 bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà Nguyễn Thị Kim Th giá 33.000.000 đồng trên 01 công tằm 3m (1.296m²), địa chính đo đạc diện tích bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, bà N đã nhận đủ tiền diện tích theo Giấy chứng nhận, sau đó đo đạc phát hiện đất dư nên bà N yêu cầu bà Th trả thêm tiền nhưng bà Th không trả nên bà khởi kiện yêu cầu bà Th trả số tiền 14.386.000 đồng tương đương phần đất dư là 767,8m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày:

Vào ngày 23/7/2018 tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang bà Nũ có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 29.606m² tại thửa số 01, tờ bản đồ số 169-2018 (nay là thửa số 756, tờ bản đồ số DC-06) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 080726 do UBND huyện GT cấp ngày 27/4/2011 cho vợ chồng bà Th, đất tọa lạc tại ấp TÊ, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, vợ chồng bà Th đã thanh toán đủ tiền cho bà N. Nay bà N nói phần đất bà dư 767,8m² và yêu cầu trả lại số tiền 14.386.000 đồng tương đương phần đất dư, thì bà Th không đồng ý vì chuyển nhượng đã công chứng chứng thực và vợ chồng bà Th đã thanh toán đủ tiền, lúc chuyển nhượng có địa chính đo đạc rõ ràng.

NLQ1: Thống nhất lời trình bày của bà Th.

NLQ2: Thống nhất lời trình bày của bà N.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Th trả số tiền 14.386.000 đồng tương đương phần đất dư 767,8m².
2. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Bà N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, giải quyết buộc bà Th trả lại cho bà N số tiền 14.386.000 đồng (tương đương phần đất dư là 767,8m²).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà N trình bày theo bản vẽ bà có được (không có chữ ký, không đóng dấu, nên không rõ nguồn gốc của cơ quan nào) có đo đạc và

ghi ngoài phần đất 29.606m² thì còn đất bờ kênh (giáp ranh với thửa 29.606m²) là phần đất có diện tích là 767,8m², nên bà N cho rằng phần đất này là phần đất dư và yêu cầu bà Thoa phải trả thêm tiền là 14.386.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung và hướng giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, tuy nhiên do bà N thuộc trường hợp “người cao tuổi” và có yêu cầu nên đề nghị xét miễn án phí cho bà N theo quy định. Do đó, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bà Nguyễn Thị Kim Th, NLQ1, NLQ2 vắng mặt tại phiên tòa, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung vụ án:* Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Th là do bà N nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn T vào ngày 05/4/2012 với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 29.606m², đất tọa lạc tại ấp TÊ, xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 23/7/2018 bà N chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Th với giá tiền là 33.000.000 đồng/01 công tằm cắt (1.296m²), hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 23/7/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã VĐ, huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Đến ngày 06/9/2018 bà Nguyễn Thị Kim Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế thì bà N đã giao đất cho bà Th canh tác. Đây là các tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thừa nhận, nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà N yêu cầu bà Thoa phải trả thêm số tiền 14.386.000 đồng tương đương phần đất dư 767,8m². Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy nguồn gốc phần đất bà N chuyển nhượng cho bà Th là do bà nhận chuyển nhượng từ ông T, nhưng theo biên bản ghi lời khai ngày 06/12/2021 ông Lê Văn T khai rằng gia đình ông có khai phá một phần đất sau đó được nhà nước cấp diện tích 29.606 m² và ông đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà N. Do đó, việc bà N yêu cầu thêm phần đất dư, nhưng không chứng minh được có phần đất dư nào ngoài phần đất trên. Hơn nữa, căn cứ theo kết quả đo đạc thể hiện phần đất đang tranh chấp giữa bà N với bà Th có diện tích 29.606m². Ngoài ra, không còn phần đất nào khác. Mặt khác, tại "Tờ bán đất, ngày cuối cùng ghi là 23/7/2018" (giấy viết tay) bà N cũng ghi đã nhận đủ

số tiền. Như vậy, có cơ sở xác định các bên đã giao đất và nhận tiền xong. Do đó, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu bà Th trả số tiền 14.386.000 đồng là có căn cứ, nên kháng cáo của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí cho bà, vì bà là người cao tuổi, hoàn cảnh gia đình của bà khó khăn. Xét thấy, bà N sinh năm 1954 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cũng như phúc thẩm đã trên 60 tuổi theo quy định tại Luật người cao tuổi và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì việc miễn án phí cho bà N là phù hợp.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà N, chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí trích đo (bản vẽ) là 2.449.000 đồng theo hóa đơn số 0000534 ngày 02/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT. Buộc bà N phải nộp, do bà N đã nộp tạm ứng nên xem như đã nộp xong.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm*: Bà N thuộc trường hợp "người cao tuổi" và có yêu cầu nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 360.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004763 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002564 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện GT, tỉnh Kiên Giang (về phần án phí).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim Th trả số tiền 14.386.000đ (*Mười bốn triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn đồng*).

2. *Về chi phí tố tụng*: Chi phí trích đo (bản vẽ) là 2.449.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000534 ngày 02/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện GT, tỉnh Kiên Giang. Buộc bà N phải nộp, do bà N đã nộp tạm ứng nên xem như đã nộp xong.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm*: Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp, nên được hoàn trả lại tạm ứng án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 360.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004763 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002564 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GT, tỉnh Kiên Giang.

4. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện GT;
- THA dân sự huyện GT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân