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

Bản án số: 280/2019/DS-PT
Ngày: 15/10/2019
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 TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu, Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 301/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1957;

2. Bà Võ Thị Hồng C, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Khu phố B, Phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H và bà C: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, Phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Đường B, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Tạm trú: Ấp T, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trương Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C – Ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ngày 21/6/2016, ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Hồng C và bà Trương Thị Tuyết M có thỏa thuận ông H, bà C sẽ chuyển nhượng cho bà M phần đất có diện tích 216m^2, trong đó có 170m^2 đất ở nông thôn thuộc thửa 479, tờ bản đồ số 24, tại Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 33 lượng vàng 24K. Ngày 23/6/2016, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bà Trương Thị Tuyết M. Bà M đã thanh toán dần đến ngày 02/12/2018 nên còn nợ số vàng là 04 lượng 05 chỉ vàng 24K, bà M chưa trả số vàng trên. Bà C, ông H đã nhiều lần yêu cầu bà M thanh toán số vàng trên nhưng bà M không thực hiện.

Ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C yêu cầu bà Trương Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả 04 lượng 05 chỉ vàng 24K, thời gian trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trương Thị Tuyết M trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà còn nợ ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C 04 lượng 05 chỉ vàng 24K nhưng phần đất này có tranh chấp nên bà không đồng ý trả số vàng trên. Ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Hồng C có nghĩa vụ giảm vàng cho bà, bà chỉ đồng ý trả 02 lượng 05 chỉ vàng 24K; trong đó ông H, bà C có hứa giảm 20.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các điều 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự; các điều 92, 147, 220, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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; Luật Thi hành án dân sự; xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C.

Buộc bà Trương Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị Hồng C và ông Hồ Văn H 04 (bốn) lượng 05 (năm) chỉ vàng 24K. Thời gian thực hiện trả vàng một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 18/7/2019, bị đơn bà Trương Thị Tuyết M có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C phải hoàn trả lại giá trị chênh lệch phần

diện tích bị thiếu so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 là 38 chỉ vàng 24K.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trương Thị Tuyết M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về nội dung án sơ thẩm xét xử là có căn cứ vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 giữa các đương sự giao kết là tự nguyện. Bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán số vàng còn lại cho ông H và bà C là 04 lượng 05 chỉ vàng 24K. Bà M kháng cáo là không có cơ sở vì không cung cấp được chứng cứ mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Các đương sự trình bày thống nhất vào ngày 21/6/2016, ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Hồng C và bà Trương Thị Tuyết M có thỏa thuận ông H, bà C sẽ chuyển nhượng cho bà M phần đất có diện tích 216m^2, trong đó có 170m^2 đất ở nông thôn, thuộc thửa 479, tờ bản đồ số 24, tại Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 33 lượng vàng 24K. Ngày 23/6/2016, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên cho bà Trương Thị Tuyết M. Ngày 29/7/2016 bà Trương Thị Tuyết M đã được đăng ký chuyển tên người sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M đã thanh toán dần đến ngày 02/12/2018 (số vàng là 28 lượng 05 chỉ vàng 24K), nên còn nợ số vàng là 04 lượng 05 chỉ vàng 24K. Nay ông H, bà C yêu cầu bà M trả cho ông H, bà C 04 lượng 05 chỉ vàng 24K.

Bà Trương Thị Tuyết M thừa nhận còn nợ ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C 04 lượng 05 chỉ vàng 24K, nhưng cho rằng phần đất này có tranh chấp nên bà không đồng ý trả số vàng trên. Ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Hồng C có nghĩa vụ giảm vàng cho bà, bà chỉ đồng ý trả 02 lượng 05 chỉ vàng 24K; trong đó ông H, bà C có hứa giảm 20.000.000 đồng.

[3] Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà C với bà M, bà M đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ trả số vàng còn lại theo hợp đồng là 04 lượng 05 chỉ vàng 24K, sau khi đã nhận xong phần đất chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/9/2016.

Án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và bà C, buộc bà M phải trả cho ông H và bà C 04 lượng 05 chỉ vàng 24K là có căn cứ phù hợp quy định tại các Điều 697, 698, 699, 700, 701, và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Bà Trương Thị Tuyết M kháng cáo yêu cầu ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C phải hoàn trả lại giá trị chênh lệch phần diện tích đất bị thiếu so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 là 38 chỉ vàng 24K, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu kháng cáo của bà là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M thừa nhận còn nợ ông H bà C 04 lượng 05 chỉ vàng 24K, nhưng yêu cầu ông H và bà C giảm cho bà M 20.000.000 đồng, yêu cầu này không được đại diện theo ủy quyền của ông H và bà C đồng ý. Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M.

[5] Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Bà Trương Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 700,701, và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C.

Buộc bà Trương Thị Tuyết M có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C 04 (bốn) lượng 05 (năm) chỉ vàng 24K. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí: Bà Trương Thị Tuyết M phải chịu 8.325.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà M đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000020 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, khấu trừ xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Hoàn lại ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Hồng C 4.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0002308 ngày 09/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

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 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:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hiếu