

Bản án số: 108/2018/DS-PT

Ngày: 06-9-2018

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đức Khải

Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Anh
Ông Mai Thiện Kế

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Diễm, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về việc “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 104/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Ngọc L, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, địa chỉ: Số 131 đường H, Khóm Z, Phường X, thành phố S, tỉnh S, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, theo văn bản ủy quyền ngày 22-4-2016 (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Lâm Văn V, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn V: Ông Nguyễn Hùng V1, Luật sư Văn phòng Luật sư B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Bà Lưu Thanh H, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Lâm Thị Hồng M, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, là người đại diện theo ủy quyền của bà H, theo văn bản ủy

quyền ngày 22-5-2018 (có mặt).

2/. Bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Bà Nguyễn Thị N, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, là người đại diện theo ủy quyền của bà T1, theo văn bản ủy quyền ngày 19-5-2017 (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Bùi Thị P, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (có mặt).

2/. Bà Trang Kiều N1, địa chỉ: Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (có mặt).

3/. Bà Nguyễn Thị C, địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh S (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lâm Văn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn L trình bày:

Vào đầu năm 2015, bà Trương Ngọc L có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H phần đất và căn nhà trên đất, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S với giá là 300.000.000 đồng, các bên thỏa thuận bà L trả tiền nhiều lần nhưng phải trả đủ trong năm 2015 và lần trả tiền cuối cùng các bên sẽ đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị trấn L để lập hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, bà L giao tiền cho ông V và bà H nhiều lần, trong đó giao cho bà H 150.000.000 đồng và số tiền còn lại giao nhiều lần cho ông V, sau khi giao được số tiền 270.000.000 đồng thì bà L có yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để tách quyền sử dụng đất, do chênh lệch diện tích nên ông V và bà H phải tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy việc ký hợp đồng và tách quyền sử dụng đất cho bà L bị chậm lại. Đến ngày 06-11-2015, UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 835776 nhưng giữa bà Lan và ông Vinh phát sinh tranh chấp nên sự việc được hòa giải tại Ban nhân dân Ấp Y, thị trấn L và đã thỏa thuận được nên ngày 16-12-2015 bà L và ông V, bà H cùng đến UBND thị trấn L ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 672,2m² và căn nhà trên đất, thuộc thửa số 56 nêu trên, bà L đã thực hiện đúng thỏa thuận và giao đủ số tiền 300.000.000 đồng, ông V đã ký vào cam kết có nội dung “Tôi cam kết trong 3 ngày kể từ ngày 16-12-2015 đến ngày 20-12-2015 giao (giao) nhà cho cô Trương Ngọc L vì đã nhận đủ tiền”, nhưng đến nay ông V không thực hiện đúng hợp đồng và không giao phần đất và căn nhà cho bà L. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng bà L không biết việc ông V và bà H đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 56 cho bà Nguyễn Thị T1, nay bà L đồng ý và không tranh chấp đối với phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ngọc L thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu công nhận một phần hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H và yêu cầu bị đơn V thực hiện hợp đồng, giao cho nguyên đơn phần đất theo diện tích đo đạc thực tế ngày 24-01-2018 là 528,4m², thuộc một phần thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S. Thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị T1 phần đất ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H đã chuyển nhượng cho bà T1 vào ngày 16-9-2009 theo diện tích đo đạc thực tế ngày 24-01-2018 là 143,8m², thuộc một phần thửa số 56 nêu trên.

Bị đơn ông Lâm Văn V và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn V trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 và căn nhà gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L với ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông V và bà L phát sinh tranh chấp vì bà L không giao đủ tiền như thỏa thuận và còn nợ lại là 150.000.000 đồng và sự việc vào ngày 16-12-2015 Ban nhân dân Ấp Y, thị trấn L có tiến hành hòa giải thì bà L cũng thừa nhận chưa giao đủ tiền cho ông V, đối với tờ cam kết có nội dung “Tôi cam kết trong 3 ngày kể từ ngày 16-12-2015 đến ngày 20-12-2015 dao nhà cho cô Trương Ngọc L vì đã nhận đủ tiền” thì ông V có ký tên nhưng sau khi ký tên thì bà L giữ giấy và không giao tiền cho ông V. Ngoài ra, vào ngày 16-9-2009 ông V và bà H có chuyển nhượng cho bà T1 một phần đất có diện tích ngang 3,5m x dài 30m với giá là 20 chỉ vàng 20K, đã nhận đầy đủ vàng và đã giao đất cho bà T1.

Nay ông V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 và căn nhà gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L với ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H và ông V thống nhất trả lại cho bà L số tiền 150.000.000 đồng. Trường hợp bà L muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả đủ cho ông V số tiền còn lại theo hợp đồng là 150.000.000 đồng. Đối với phần đất đã chuyển nhượng cho bà T1 thì ông V thống nhất giao cho bà T1 theo đúng thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 và người đại diện theo ủy quyền của bà T1 trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 16-9-2009, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H một phần đất có diện tích ngang 3,5m x dài 30m, thuộc một phần thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S với giá là 20 chỉ vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà T1 có tiến hành làm thủ tục tách quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện. Đến năm 2015, ông V và bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 56 nêu trên cho bà Trương Ngọc L bao gồm cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà T1.

Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu độc lập công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H giao cho bà T1 phần đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Thông nhất với phần trình bày của nguyên đơn L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và của bị đơn V, cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn về toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất xác lập ngày 16-12-2015 giữa bà Trương Ngọc L với ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-9-2009 giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H nên không trình bày gì thêm.

Bà H không có tranh chấp gì trong vụ án này, việc ông V và bà L tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thì bà H không có ý kiến vì đã nhận đầy đủ giá trị nhà và đất là 150.000.000 đồng chia theo thỏa thuận giữa bà H và ông V vì bà H và ông V đã ly hôn, đồng thời cũng đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng đất của bà T1.

Nay bà Lưu Thanh H thống nhất giao phần đất và tài sản gắn liền trên đất theo hợp đồng đã ký kết với bà Trương Ngọc L và giao phần đất theo hợp đồng đã ký kết với bà Nguyễn Thị T1.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S đã quyết định như sau:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 130, Điều 500, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 106 và khoản 3 Điều 113 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc hội; khoản 2 và khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số: 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13-6-2012 của Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Ngọc L. Công nhận một phần “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16/12/2015” và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lưu Thanh H và buộc bị đơn ông Lâm Văn V giao cho nguyên đơn bà Trương Ngọc L phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 528,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, có số đo tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 có số đo $4,26m + 21,56m + 8,35m + 26,30m$.

Hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị H2 có số đo $4,26m + 55,57m$.

Hướng Nam giáp lộ đal có số đo $8,09m$.

Hướng Bắc giáp phần đất của ông Trương Văn B có số đo $7,1m$.

Tài sản gắn liền trên đất: Nhà chính: Kết cấu mái lợp tol, trần la phong, vách xây tường 10, nền láng gạch ceramic, cửa khung sắt có kính có số đo ngang $7,5m$ x dài $15,1m$. Nhà sau: Mái lợp tol không trần, nền láng xi măng, vách xây tường 10, cửa khung sắt có kính có số đo ngang $7,5m$ x dài $5,3m$. Nhà vệ sinh (gắn liền nhà sau): Mái lợp tol không trần, nền láng xi măng, vách xây tường 10 có số đo ngang $2,5m$ x dài $1,9m$. Cây trồng gồm có: Dừa loại A 10 cây, xoài loại B 06 cây, mít loại B 02 cây.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “biên nhận xác lập ngày 16-9-2009” giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H đối với phần đất có diện tích đất theo đo đạc thực tế là $143,8m^2$, thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, có số đo tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần đất của ông Trần Thanh T2 có số đo $60,81m$.

Hướng Tây giáp phần đất còn lại ông Lâm Văn V đang quản lý có số đo $26,30m + 8,35m + 25,82m$.

Hướng Nam giáp lộ đal có số đo $3,6m$.

Hướng Bắc giáp phần đất của ông Trương Văn B có số đo $3,6m$.

Tài sản gắn liền trên đất: Dừa loại A 05 cây.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11-6-2018, bị đơn ông Lâm Văn V kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Trương Ngọc L trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lâm Văn V vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lâm Văn V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST, ngày 28-5-2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S.

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] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Ngọc L vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, riêng người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt không rõ lý do, vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 13-8-2018, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Lâm Văn V nộp đơn yêu cầu Tòa án tiến hành xác minh tại cơ quan Quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh S về việc nguyên đơn bà Trương Ngọc L đã đi xuất cảnh để định cư ở nước ngoài từ trước khi xét xử sơ thẩm, nhằm bảo đảm cho việc giải quyết vụ án dân sự có yếu tố nước ngoài đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn V vẫn giữ yêu cầu nêu trên. Xét thấy, nguyên đơn bà Trương Ngọc L nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S vào ngày 19-5-2016 (Đơn khởi kiện đề ngày 28-4-2016) yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H và yêu cầu bị đơn V thực hiện hợp đồng, giao cho nguyên đơn phần đất theo diện tích đo đạc thực tế ngày 24-01-2018 là 528,4m², thuộc một phần thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S (bút lục số 01 và số 02). Ngày 23-5-2016, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 41/TB-TLVA (bút lục số 05), là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 05-8-2016, Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản lấy lời khai bà Trương Ngọc L (bút lục số 14). Như vậy, vụ việc đã được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S thụ lý giải quyết vào ngày 23-5-2016, lúc đó nguyên đơn bà L vẫn còn đang ở Việt Nam, thời gian sau này bà L đi xuất cảnh để định cư ở nước ngoài (nếu có) không làm thay đổi thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 471 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, không cần thiết phải xác minh việc bà Trương Ngọc L có đi xuất cảnh để định cư ở nước ngoài hay không. Do đó, yêu cầu nêu trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lâm Văn V không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về nội dung:

[4] Bị đơn ông Lâm Văn V thừa nhận vào khoảng đầu năm 2015, ông và vợ cũ của ông là bà Lưu Thanh H có thỏa thuận với nguyên đơn bà Trương Ngọc L, theo đó, ông và bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà L phần đất theo đo

đặc thực tế hiện nay là 528,4m² và tài sản gắn liền với đất gồm một căn nhà cấp 4 và một số cây ăn trái, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, với giá là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Vào ngày 16-12-2015, các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND thị trấn L, huyện L, tỉnh S. Tuy nhiên, ông V cho rằng do bà L mới chỉ giao cho ông V số tiền 150.000.000 đồng, còn thiếu 150.000.000 đồng chưa giao nên ông V không đồng ý giao đất và các tài sản khác gắn liền với đất cho bà L. Ông V yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hoặc trường hợp bà L trả đủ số tiền 150.000.000 đồng thì ông V đồng ý giao đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L, đồng thời tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[5] Nguyên đơn bà Trương Ngọc L thì trình bày bà đã giao đủ 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất cho ông V.

[6] Xét thấy:

[7] Nguyên đơn ông Lâm Văn V cho rằng bà L chưa giao số tiền 150.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên, tại Tờ cam kết không đề ngày tháng năm (bút lục số 49) ông Lâm Văn V cam kết với nội dung: “... Tôi cam kết trong 3 ngày kể từ ngày 16-12-2015 đến ngày 20-12-2015 dao nhà cho cô Trương Ngọc L vì đã nhận đủ tiền”. Tuy Tờ cam kết nêu trên viết sai chính tả “dao nhà” nhưng vẫn có thể hiểu là “giao nhà”. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V đều thừa nhận ông có ký tên vào Tờ cam kết nêu trên vào ngày 16-12-2015, nhưng cho rằng vào buổi chiều ngày 16-12-2015, tại UBND thị trấn L bà L viết sẵn Tờ cam kết nêu trên đưa cho ông ký tên, sau khi ông ký tên bà L giữ Tờ cam kết nêu trên nhưng không giao tiền cho ông. Sự việc bà L không giao tiền cho ông có bà Dương Thị Phương T3, Công chức Tư pháp - Hộ tịch UBND thị trấn L và bà Nguyễn Thị Bé H3, cán bộ Tài chính - Kế toán UBND thị trấn L, chứng kiến.

[8] Tuy nhiên, tại các biên bản xác minh cùng ngày 24-01-2018 (bút lục số 126 và 127), các bà Dương Thị Phương T3 và Nguyễn Thị Bé H3 đều trình bày các bà không chứng kiến và cũng không biết gì về việc giao tiền và làm biên nhận, cũng như sự việc tranh chấp giữa ông V và bà L.

[9] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, ông V không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh việc bà L chưa giao cho ông V số tiền nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 giữa bà Trương Ngọc L với ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H, đồng thời buộc bị đơn Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H phải giao phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 528,4m² và các tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[10] Bị đơn ông Lâm Văn V kháng cáo không đồng ý với Quyết định nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, cho rằng bà L chưa giao cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc nguyên đơn bà Trương Ngọc L phải giao cho bị đơn số tiền 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn V yêu cầu Hội đồng xét xử đưa 03 (ba) người làm chứng tham gia phiên tòa, gồm các bà Bùi Thị P, Trang Kiều N1 và Nguyễn Thị C, là những người có mặt tại UBND thị trấn L vào buổi chiều ngày 16-12-2015, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm những người nêu trên đều trình bày họ không chứng kiến việc ông V ký tên vào tờ cam kết giao nhà và cũng không chứng kiến việc bà L không giao tiền cho ông V. Ngoài ra, ông V cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc bà L chưa giao số tiền nêu trên cho bị đơn. Vì vậy, kháng cáo nêu trên của bị đơn V không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[11] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lâm Văn V về việc hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L và ông Lâm Văn V, bà Lưu Thanh H là vượt quá phạm vi kháng cáo, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu nêu trên.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST, ngày 28-5-2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh S là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[13] Các phần khác của bản án sơ thẩm do không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét lại và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận và bản án sơ thẩm vẫn được giữ nguyên, nên bị đơn ông Lâm Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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. Khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh S, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003136 ngày 11-6-2018, ông V đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

I/. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn V.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 28-5-2018 của Tòa

án nhân dân huyện L, tỉnh S.

Phần Quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo được tuyên lại như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Ngọc L. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-12-2015 và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Trương Ngọc L với ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H.

- Buộc bị đơn ông Lâm Văn V và bà Lưu Thanh H có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn bà Trương Ngọc L phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 528,4m² và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, thuộc một phần của thửa số 56, tờ bản đồ số 49, tọa tại Ấp Y, thị trấn L, huyện L, tỉnh S, phần đất nêu trên có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1, có số đo 4,26m + 21,56m + 8,35m + 26,30m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của bà Lý Thị H2, có số đo 4,26m + 55,57m.

+ Hướng Nam giáp lộ đal, có số đo 8,09m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất của ông Trương Văn B, có số đo 7,1m.

Tài sản gắn liền trên đất gồm:

+ Nhà chính: Kết cấu mái lợp tol, trần nhà bằng tấm nhựa, vách xây tường 10, nền lát gạch ceramic, cửa khung sắt có kính, có kích thước: Chiều ngang 7,5m; chiều dài 15,1m.

+ Nhà sau: Mái lợp tol, không trần, nền láng xi măng, vách xây tường 10, cửa khung sắt có kính, có kích thước: Chiều ngang 7,5m; chiều dài 5,3m.

+ Nhà vệ sinh (nằm liền nhà sau): Mái lợp tol, không trần, nền tráng xi măng, vách xây tường 10, có kích thước: Chiều ngang 2,5m; chiều dài 1,9m.

+ Cây trồng gồm: 10 (mười) cây dừa loại A, 06 (sáu) cây xoài loại B và 02 (hai) cây mít loại B.

II/. Các phần khác trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên không ghi trong phần Quyết định này có hiệu lực thi hành.

III/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lâm Văn V phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh S, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003136 ngày 11-6-2018, ông V đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- VKSND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký tên)

Huỳnh Đức Khải