

Bản án số: 243/2024/DS-PT.

Ngày 27 - 9 - 2024.

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 VĨNH LONG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

-Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

- Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc.

Ông **Lâm Triệu Hữu**.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2024/TLPT- DS ngày 05 tháng 8 năm 2024, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2024/QĐ-PT, ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phan Thị B**, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: **Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Ông **Nguyễn**

Đức D - Trợ giúp viên pháp lý - Công tác tại **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh V** (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: **Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**.

2. Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1956 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà **Phan Thị B**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Phan Thị B** trình bày:

Bà **Phan Thị B** là vợ của ông **Đặng Văn R**, trước đây ông **R** có vay của Quỹ tín dụng nhân dân **thị trấn L** số tiền 10.000.000 đồng vốn, thời gian lâu không có tiền trả. Sau này ông **R** chết, bà và con bà với ông **R** được chia 2000m² đất, do không có tiền trả nợ nên bà bị Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Long Hồ yêu cầu trả nợ gốc và lãi.

Thời gian đó, do không có tiền trả nợ nên bà có chuyển nhượng cho ông **S** 2.000m² đất thuộc thửa 452, 453, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long**, số tiền là 140.000.000 đồng. Thời điểm đó ông **S** cũng có vay tiền ở Quỹ tín dụng nhân dân **thị trấn L**, ông **S** nói ông không có tiền nhận chuyển nhượng nếu Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn **Long H1** đồng ý nhập số nợ của ông **R** vào số nợ của ông, còn bao nhiêu thì ông sẽ trả cho bà, thì ông **S** đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông **R** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân **thị trấn L**, sau khi ông **S** trả tiền từ Quỹ tín dụng xong, ông **S** lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ông **S** cũng là người đi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời gian bà điều trị bệnh tại **Bệnh viện Đ** vào ngày 23/3/2018, ông **S** đến nói trả cho bà 10.000.000 đồng, còn bao nhiêu đến mùa lúa ông trả cho bà, tới mùa lúa ông **S** nói không có tiền trả phân bón nên hẹn lại mùa **Đông X**, tới mùa lúa **Đông X** bà lên nhà ông **S** có trả cho bà 20.000.000 đồng, ông nói trả 20.000.000 đồng này nữa là đủ, bà tự viết biên nhận 20.000.000 đồng cho ông **S**, giấy đó ông **S** giữ, ông **S** đưa cho bà miếng giấy đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo, ông **S** nói khi nào ông làm có tiền sẽ cho bà lúa gạo ăn. Ngoài ra, bà không có ký hợp đồng chuyển nhượng gì cho ông **S**. Hiện tại 02 thửa đất nêu trên ông **S** đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2023 bà có đến Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L để xác nhận trước đây bà có đất nhưng đã chuyển nhượng cho người khác để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L thì được Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Long H1 nói số nợ của ông R là 49.000.000 đồng nhưng đã được xét giảm 9.000.000 đồng, chỉ trả nợ 40.000.000 đồng, không phải trả 110.000.000 đồng như ông S nói với bà. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông S chưa trả đủ tiền cho bà. Nếu ông S nói đã trả đủ tiền cho bà thì yêu cầu ông S phải cung cấp giấy tờ đã giao tiền cho bà. Bà yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 70.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 0,83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 40.670.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Đầu năm 2018 bà Phan Thị B có chuyển nhượng cho ông 2.000m² đất thuộc thửa 452, 453, tờ bản đồ số 15, loại đất vườn, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, số tiền chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, ông có giao tiền cho bà B 03 lần, lần đầu 110.000.000 đồng giao ở Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn Long Hồ ông có viết biên nhận cho bà B ký tên, lần hai là 10.000.000 đồng, lần 3 là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 140.000.000 đồng, cũng trong năm 2018 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng cho đến nay. Khi trả tiền có làm biên nhận nhưng thời gian đã lâu nên bị thất lạc. Việc bà B cho rằng ông đến Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L để trả số nợ của ông R là không đúng, ông chỉ đến Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L để giao tiền cho bà B để bà B trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn L và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông.

Thời điểm bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, đất do Đặng Văn H đứng tên nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Đặng Văn H đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, còn phần đất do bà B sử dụng và bà B là người nhận tiền chuyển nhượng, ông H không có nhận tiền của ông. Khi làm thủ tục đo đạc tách thửa và hợp đồng chuyển nhượng do ông và ông H đi làm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà B, ông đã trả đủ tiền cho bà B. Theo yêu cầu của bà B thì ông không đồng ý.

- Ông Đặng Văn H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng không có bản khai ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Võ Thị T trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị B với ông Nguyễn Văn S, bà không biết và bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm d Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 70.000.000 đồng và tiền lãi là 40.670.000 đồng.

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

Ngày 03 tháng 7 năm 2024 nguyên đơn bà Phan Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Văn S trả cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ là 70.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 40.670.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Giữa nguyên đơn bà Phan Thị B và bị đơn ông Nguyễn Văn S thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

1. Ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà Phan Thị B số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S và bà Phan Thị B đều là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn tiền án phí. Nên ông S và bà B xin được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức D Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của ông S và bà B tại phiên tòa. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ theo hướng thỏa thuận của các đương sự.

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

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự và Trợ giúp viên pháp lý có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như sau: Ông **Nguyễn Văn S** có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà **Phan Thị B** số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng*: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà **Phan Thị B** đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Đặng Văn H** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Bà **Võ Thị T** có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông **Đặng Văn H** và bà **Võ Thị T**.

- *Về nội dung*:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Giữa nguyên đơn bà **Phan Thị B** và bị đơn ông **Nguyễn Văn S** thống nhất thỏa thuận được với nhau toàn bộ các vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

Ông **Nguyễn Văn S** có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà **Phan Thị B** số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn S** và bà **Phan Thị B** đều là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn tiền án phí. Nên miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **S** và bà **B**.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự

thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn bà **Phan Thị B** và bị đơn ông **Nguyễn Văn S**; chấp nhận lời đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **Phan thị B**; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST, ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có 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 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà **Phan Thị B** và bị đơn ông **Nguyễn Văn S**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST, ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Các Điều 26, 35, 39, 147 và 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và 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. Tuyên xử:

1. Buộc ông **Nguyễn Văn S** có nghĩa vụ hỗ trợ cho bà **Phan Thị B** số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Văn S** và bà **Phan Thị B**.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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, Điều 7, Điều

7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND huyện Long Hồ: 01b;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Trường