

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 34/2023/DS-PT
Ngày: 06-02-2023
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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
Ông Đặng Văn Nhữn

- **Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 và 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 544/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 47/19/1A đường Bình Thành, tổ 71, khu phố 4, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Ngọc A, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Xã C, huyện P, tỉnh Gia Lai (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2022).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số D khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng Công chứng C.

Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Số D khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022).

3.3. Bà Trần Thị Phượng L1, sinh năm 1991.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1.

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/01/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T do ông Huỳnh Đức C, ông Đinh Ngọc A là người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Vào ngày 22/6/2021, ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông T1 tổng 10.033m² đất nông nghiệp, thuộc 06 thửa đất gồm: 104, 70, 69, 68, 67 và 34, cùng TĐĐ số 6, tại xã T với giá chuyển nhượng thực tế là 3.009.900.000 đồng (nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng). Ông T đã giao cho ông T1 nhận tổng số tiền là 2.886.500.000 đồng; cụ thể: Lần 1 giao số tiền 300.000.000 đồng; Lần 2 giao số tiền 1.500.000.000 đồng; Lần 3 giao số tiền 1.086.500.000 đồng. Ngoài ra, ông T và ông T1 có hùn nhau để làm con đường ngang 04m, dài 100m để làm lối đi vào đất, trong đó ông T mua của đất bà L 02m ngang, dài 100m; ông T1 hùn đất vào 02m ngang, dài 100m; chi phí để làm đường ông T và ông T1 thỏa thuận mỗi người chịu ½ chi phí. Tổng tiền làm đường là 230.000.000 đồng nên mỗi người phải chịu 115.000.000 đồng. Toàn bộ tiền làm đường 230.000.000 đồng ông T đã bỏ ra, do vậy số tiền chuyển nhượng còn lại là 123.400.000 đồng (3.009.900.000 đồng - 2.886.500.000 đồng) ông T không trả tiền mặt trực tiếp cho ông T1 mà cản trở vào chi phí làm đường. Như vậy ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T1, số tiền ông T còn thiếu ông T1 là 8.400.000 đồng, nếu ông T1 có yêu cầu thì ông T sẽ hoàn trả.

Trước khi ký hợp đồng với ông T1 thì ông T có xuống xem đất, ông T1 nói rõ cho ông T biết tất cả các thửa đất, bao gồm thửa đất số 68 là toàn bộ ao, có hướng đông giáp thửa 183 (thửa 183 vẫn là đất ao). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C – nhân viên của ông T thay mặt ông T nhận đất. Đối với thửa đất số 68 ông T1 cấm cọc chừa lại một khoảng diện tích ngang khoảng 20m, dài hết đất và giao cho ông T phần còn lại của thửa 68 (một phần ao) nhưng lúc đó do không có đo đạc nên ông T cứ nghĩ giao phần diện tích đó là đủ diện tích theo sổ,

không biết phần còn lại cũng thuộc thửa đất số 68. Khoảng 6 tháng sau, do có nhu cầu xây hàng rào nên ông T mời công chức địa chính xã tiến hành đo đạc đất, ông T được địa chính xã cho biết thửa đất số 68 còn thiếu khoảng 500m² (tức phần còn lại mà ông T1 chưa ra) nên ông T mời ông T1 ra để giao đủ đất nhưng ông T1 nói lúc bán đất chỉ ranh cho ông T tới mốc ông T1 cắm nên không đồng ý giao đất và ông T1 kêu máy đắp bờ ngăn cách thửa 68 ra làm hai phần, ông T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L (chị ruột của ông T1) sử dụng phần còn lại, vị trí đất khu đất thuộc khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TBĐ số 6 (theo Mảnh trích đo địa chính số 64/TA – 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 30/5/2022). Ông T yêu cầu ông T1 và bà L liên đới giao phần đất thuộc khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TBĐ số 6 cho ông T. Đối với các cây trồng, các trụ thanh long trên đất ông T tự nguyện hoàn giá trị cho bà L theo Chứng thư thẩm định giá.

Tổng diện tích đất thửa 68 theo đo đạc thực tế gồm khu A và khu B so với hợp đồng chuyển nhượng bị thiếu 28,1m² thì ông T không yêu cầu ông T1 phải hoàn lại giá trị bằng tiền cho ông T đối với diện tích thiếu.

Khi ông T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông T1 tổng 10.033m² đất nông nghiệp, thuộc 06 thửa đất gồm: 104, 70, 69, 68, 67 và 34, cùng TBĐ số 6, tại xã T thì ông T1 không có nói cho ông T đất thuộc khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TBĐ số 6 là của bà L. Đối với các thửa đất 104, 70, 69, 67 và 34 thì ông T1 đã tiến hành giao đủ đất cho ông T nên ông T không có yêu cầu gì đối với ông T1.

2. Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và ông Trần Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 22/6/2021, ông T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Bá T; theo đó ông T1 chuyển nhượng cho ông T các thửa đất gồm thửa 104, 70, 69, 67, 34, và một phần thửa đất số 68 (trừ ra phần diện tích bà L – chị ruột ông T1 sử dụng), cùng TBĐ số 6, tại xã T với giá chuyển nhượng thực tế là 2.886.500.000 đồng (các bên thỏa thuận cụ thể là 1.000m² /300.000 đồng), ông T1 đã nhận của ông T số tiền 2.886.500.000 đồng. Ngoài ra ông T và ông T1 có hùn nhau để làm con đường ngang 04m, dài 100m để đi vào đất, trong đó ông T mua của bà L 02m ngang, dài 100m; ông T1 hùn vào 02m ngang, dài 100m; ông T và ông T1 thỏa thuận mỗi người chịu ½ chi phí, toàn bộ số tiền làm đường là 170.000.000 đồng chứ không phải là 230.000.000 đồng như đại diện ông T trình bày, ông T1 đã trả cho ông C – nhân viên của ông T 85.000.000 đồng chi phí làm đường (việc giao nhận không có lập biên bản). Như vậy về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng thì ông T đã hoàn thành, ông T cho rằng giá chuyển nhượng là 3.009.900.000 đồng ông T1 không đồng ý nhưng ông T1 cũng không có yêu cầu gì đối với ông T về số tiền chuyển nhượng chênh lệch như ông T trình bày là 3.009.900.000 đồng.

Trong quá trình ông T, ông C – nhân viên của ông T xem đất và thỏa thuận mua – bán đất, ông T1 có nói rõ cho ông T biết phần diện tích đất có vị trí khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TĐĐ số 6 (theo Mảnh trích đo địa chính số 64/TA – 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 30/5/2022) là của bà L nên ông T1 không bán cho ông T phần diện tích này và được ông T đồng ý nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 và bà L liên đới giao phần đất thuộc khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TĐĐ số 6 cho ông T thì ông T1 không đồng ý. Ông T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, do bà N là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Thửa đất số 68, TĐĐ số 6, diện tích 1689m² loại đất lúa có nguồn gốc của cha mẹ ruột bà L là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N. Ngày 01/7/2014, gia đình bà L có lập văn bản thỏa thuận tặng cho đất trong gia đình, tất cả các thành viên trong gia đình gồm cha mẹ và các anh chị em của bà L đã đồng ý tặng cho riêng bà L phần diện tích đo đạc thực tế 529,7m² (vị trí khu B theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 64/TA – 2022) để bà L canh tác. Sau khi lập văn bản thỏa thuận trên thì bà L đã nhận đất và sử dụng từ đó cho đến nay, khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T thì bà L cũng như ông T1 đã nói rõ cho ông T biết và ông T đồng ý chấp nhận mua phần còn lại của thửa đất số 68.

Phần diện tích đất khu B trước đó bà L sử dụng chung với ông T1, không có phân ranh giới với phần còn lại của thửa 68. Khi ông T1 giao đất cho ông T xong (tháng 6/2021), phía ông T cắm trụ bê tông phân ranh thì bà L mới thuê kobe móc đất trong thửa 68 đắp bờ để ngăn ra và trồng 07 trụ bê tông (trụ có trồng cây Thanh Long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa và 06 cây chuông vàng cây trên đất vào năm 2021. Bà L có yêu cầu độc lập: yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa ông Nguyễn Thanh T1 và ông Nguyễn Bá T liên quan đến diện tích 529,7m² thuộc thửa đất số 68. Trường hợp yêu cầu độc lập của bà L không được chấp nhận thì bà L cũng không có yêu cầu gì đối với ông T1 trong vụ án này; các trụ bê tông và cây trồng trên đất bà L sẽ tự đi dời.

3.2. Văn phòng Công chứng C do bà Nguyễn Kim H – Trưởng Văn phòng trình bày tại văn bản ngày 12/5/2022 nộp cho Tòa án như sau: Văn phòng Công chứng C đã thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021, số công chứng 2382, quyền số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Bá T và ông Nguyễn Thanh T1 theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định nên Văn phòng Công chứng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng Công chứng C yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Trần Thị Phượng L1 trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 07/4/2022 của Tòa án như sau: Bà L1 và ông T1 cưới nhau năm 2007, chưa đăng

ký kết hôn. Các thửa đất 104, 70, 69, 68, 67 và 34, cùng TĐĐ số 6, tại xã T có nguồn gốc do ông T1 nhận thừa kế từ cha mẹ, bà L1 xác định đây là tài sản riêng của ông T1, không liên quan đến bà Loan nên mọi vấn đề do ông T1 tự quyết định. Bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà L1.

3.4. Ông Nguyễn Ngọc S trình bày tại văn bản ngày 22/9/2022 nộp cho Tòa án như sau: Ông S là chồng bà L, phần diện tích đất có tranh chấp là tài sản riêng của bà L được gia đình tặng cho, không phải tài sản chung của hai vợ chồng. Ông S yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông Sang.

Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 457, Điều 459 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T với bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ liên đới giao 07 trụ bê tông (trụ có trồng thanh long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa, 06 cây chuông vàng và đất có vị trí khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, TĐĐ số 6 (theo Mảnh trích đo địa chính số 64/TA – 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 30/5/2022) cho ông Nguyễn Bá T.

Ghi nhận ông T hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L 2.842.000 đồng trị giá 07 trụ bê tông (trụ trồng thanh long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa và 06 cây chuông vàng.

2. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2021, số công chứng 2382, quyển số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Bá T và ông Nguyễn Thanh T1 tại Văn phòng Công chứng C đối với thửa đất số 68, TĐĐ số 6.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 13.800.000 đồng. Buộc ông T1 và bà L mỗi người phải chịu 6.900.000 đồng để hoàn trả cho ông T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông T1 và bà L phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bà L phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006206 ngày 05/5/2022; ông T phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005954 ngày 21/02/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Ngày 11/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L thì cho bà L được quyền khởi kiện vô hiệu văn bản tặng cho ngày 01/4/2017, đồng thời giải quyết hậu quả pháp lý vô hiệu hợp đồng tặng cho ngày 01/4/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Ông Trần Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T1 có thông báo cho ông T biết thửa đất số 68 gia đình đã tặng cho chị ông T1 là bà L khoảng 500m² từ năm 2017, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại. Ông T1 cũng đã chỉ ranh và giao đất cho ông T xong. Việc ông T và ông T1 thỏa thuận mỗi người chịu ½ chi phí làm đường, số tiền là 170.000.000 đồng chứ không phải là 230.000.000 đồng như đại diện ông T trình bày, ông T1 đã trả cho ông C – nhân viên của ông T 85.000.000 đồng chi phí làm đường (việc giao nhận không có lập biên bản). Về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 đã hoàn thành, ông T đã trả cho ông T1 2.850.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên đã trừ vào diện tích đất bà L đang quản lý sử dụng. Ông T cho rằng giá chuyển nhượng là 3.009.900.000 đồng ông T1 không đồng ý nhưng ông T1 cũng không có yêu cầu gì đối với ông T về số tiền chuyển nhượng chênh lệch như ông T trình bày.

Bà N là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2021 giữa ông Nguyễn Thanh T1 và ông Nguyễn Bá T đối với diện tích 529,7m² thuộc thửa đất số 68 vì diện tích đất này bà L đã được các thành viên trong gia đình lập văn bản thỏa thuận tặng cho đất vào ngày 01/7/2014, bà L đã nhận đất và quản lý sử dụng từ ngày đó cho đến nay. Khi ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, ông T1 và ông T đã thực hiện việc giao nhận tiền và chỉ ranh cho ông T nhận đất xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L được làm trong hạn luật định, hợp lệ nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về chấp hành các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ nội dung vụ án và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập thấy rằng bản án sơ thẩm đã phân tích, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện và đầy đủ nên đã tuyên xử bản án phù hợp, đúng pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới so với giai đoạn xét xử sơ thẩm nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C, bà Trần Thị Phụng L1, ông Nguyễn Ngọc S có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 22/6/2021, ông Nguyễn Bá T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T1 10.033m² đất nông nghiệp, thuộc 06 thửa đất gồm: 104, 70, 69, 68, 67 và 34, cùng tờ bản đồ số 6, tại xã T với giá chuyển nhượng thực tế là 3.009.900.000 đồng (nhưng giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng). Ông T đã giao cho ông T1 nhận tổng số tiền là 2.886.500.000 đồng. Ngoài ra, ông T và ông T1 có hùn nhau để làm con đường ngang 04m, dài 100m để làm lối đi vào đất, trong đó ông T mua của đất bà L 02m

ngang, dài 100m; ông T1 hùn đất vào 02m ngang, dài 100m; chi phí để làm đường ông T và ông T1 thỏa thuận mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ chi phí. Tổng số tiền làm đường là 230.000.000 đồng nên mỗi người phải chịu 115.000.000 đồng. Toàn bộ tiền làm đường 230.000.000 đồng ông T đã chi ra, do vậy số tiền chuyển nhượng còn lại là 123.400.000 đồng ông T không trả tiền mặt trực tiếp cho ông T1 mà căn trừ vào chi phí làm đường. Như vậy ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T1, số tiền ông T còn thiếu ông T1 là 8.400.000 đồng, ông T1 không có yêu cầu ông T hoàn trả.

Sau khi nhận đất, phát hiện thửa đất số 68 còn thiếu 529,7m² (theo Mạnh trích đo địa chính số 64/TA – 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 30/5/2022) và phần đất trên do bà Nguyễn Thị Ngọc L đang quản lý sử dụng nên ông Nguyễn Bá T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L liên đới trả đất còn thiếu. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T: Buộc ông T1 và bà L liên đới giao đất và tài sản có trên đất cho ông T tại vị trí khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T hoàn lại 2.842.000 đồng, trị giá 7 trụ bê tông (trụ trồng thanh long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa và 06 cây chuông vàng) cho bà Nguyễn Thị Ngọc L. Ông T1 và bà L kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T1, thấy rằng:

[4.1] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 22/6/2021 giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thanh T1 và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Bá T có nội dung ông T1 chuyển nhượng cho ông T 06 thửa đất gồm các thửa số 104 (diện tích 1767m²), thửa số 70 (diện tích 1044m²), thửa số 69 (diện tích 1277m²), thửa số 34 (diện tích 1866m²), thửa số 67 (diện tích 2388m²), thửa số 68 (diện tích 1689m²), cùng tờ bản đồ số 6, loại đất LUC, giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng nhưng thực tế là 3.000.000.000 đồng (giá chuyển nhượng 300.000 đồng/1m²) phù hợp với lời trình bày của đại diện nguyên đơn về giá chuyển nhượng 06 thửa đất là 3.009.900.000 đồng (do có dư 31m²). Việc chuyển nhượng 06 thửa đất là chuyển nhượng trọn thửa.

[4.2] Ông T và ông T1 đều thống nhất tổng số tiền ông T1 đã nhận của ông T là 2.886.500.000 đồng và giữa ông T và ông T1 có thỏa thuận hùn nhau cùng làm con đường 04m x 105m để đi vào đất, chia đôi chi phí làm đường. Căn cứ vào các phiếu thu mua vật liệu do phía nguyên đơn giao nộp, tổng chi phí làm đường là 230.000.000 đồng, ông T và ông T1 mỗi người phải chịu 115.000.000 đồng. Ông T đã chi tiền toàn bộ chi phí làm đường, như vậy số tiền chuyển nhượng còn lại là 123.400.000 đồng ông T không trả tiền mặt trực tiếp cho ông T1 mà trừ 115.000.000 đồng vào chi phí làm đường là phù hợp. Số tiền ông T còn thiếu ông T1 là 8.400.000 đồng, do ông T1 không thừa nhận và không có yêu ông T phải trả thêm nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Ông T1 trình bày chi phí làm đường là 170.000.000 đồng và ông T1 đã đưa tiền mặt trực tiếp cho ông C – đại diện của ông T số tiền 85.000.000 đồng nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời ông C cũng không thừa nhận.

[4.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Hữu Th là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T1 trình bày ông T1 đã nhận của ông T 2.850.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Số tiền còn lại 150.000.000 đồng hai bên đã căn trừ vào 500m² đất bà L đang quản lý sử dụng. Đối với con đường đi 4m, ông T mua của bà L 2m; 2m còn lại ông T1 bán cho ông T giá 36.500.000 đồng. Như vậy, về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng thì ông T đã hoàn thành. Tuy nhiên, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông T1 mâu thuẫn với lời trình bày của ông T1 tại Biên bản đối chất ngày 25/7/2022 và Biên bản đối chất ngày 16/8/2022 ông T1 thừa nhận đã nhận từ ông T số tiền 2.886.500.000 đồng và hùn 2m đất để làm đường 4m. Như vậy, trừ tiền hùn làm đường là 115.000.000 đồng, ông T còn trả ông T1 8.400.000 đồng. Tuy nhiên, ông T1 không có yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4.4] Do vậy, bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã thu thập, phù hợp với quá trình thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L, thấy rằng:

[5.1] Văn bản thỏa thuận tặng cho đất trong gia đình được lập ngày 01/7/2017, có các thành viên trong gia đình bà L trong đó có cha mẹ bà L là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Huy H ký tên. Tuy nhiên, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 01/7/2017 chưa đảm bảo các điều kiện về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại các Điều 117, Điều 457, Điều 459 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có hiệu lực. Mặt khác, thửa đất số 68 diện tích 1689m² được ông Nguyễn Huy H tặng cho ông Nguyễn Thanh T1 theo Hợp đồng tặng cho ngày 12/4/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng HH, hợp đồng có hiệu lực pháp luật và ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 68 vào ngày 04/5/2018. Bà L trình bày đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2017 nhưng các cây trồng trên đất chỉ mới được trồng từ năm 2021. Do hiện nay phần đất tranh chấp bà L đang quản lý, sử dụng nên bà L có trách nhiệm liên đới cùng ông T1 giao phần diện tích đất có vị trí khu B, diện tích 529,7m² thuộc thửa đất số 68 cho ông T. Các tài sản có trên đất gồm 07 trụ bê tông đang trồng thanh long, 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa, 06 cây chuông vàng, ông T đồng ý hoàn trả giá trị cho bà L theo chứng thư thẩm định giá và người đại diện theo ủy quyền của bà L cũng không có ý kiến nên ghi nhận sự tự nguyện của ông T.

[5.2] Tại giai đoạn sơ thẩm bà L trình bày: Trường hợp yêu cầu độc lập của bà L không được chấp nhận thì bà L cũng không có yêu cầu gì đối với ông T1 trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Nếu bà L có tranh chấp với ông T1 thì được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[6] Nhận thấy, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L kháng cáo toàn bộ bản án và tại phiên tòa phúc thẩm không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ

nào mới. Xét thấy bản án sơ thẩm đã giải quyết có căn cứ, đúng pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà L. Đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về các chi phí tố tụng, án phí được bản án sơ thẩm tính đúng quy định.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 165; 227, 228, 273 và 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 117, 457, 459 và Điều 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L có nghĩa vụ liên đới giao 07 trụ bê tông (trụ có trồng thanh long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa, 06 cây chuông vàng và đất có vị trí khu B, diện tích đo đạc thực tế 529,7m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6 (theo Mảnh trích đo địa chính số 64/TA – 2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất HP đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt ngày 30/5/2022) cho ông Nguyễn Bá T.

1.2. Ghi nhận ông Nguyễn Bá T hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc L số tiền 2.842.000 đồng trị giá 07 trụ bê tông (trụ trồng thanh long), 14 cây măng cầu gai, 11 cây dừa và 06 cây chuông vàng.

2. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/6/2021, số công chứng 2382, quyển số 03/2021TP/CC – SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Bá T và ông Nguyễn Thanh T1 lập tại Văn phòng Công chứng C đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc, thẩm định tại chỗ, định giá số tiền 13.800.000 đồng, ông T1 và bà L phải chịu. Buộc ông T1 và bà L mỗi người phải nộp 6.900.000 đồng để hoàn trả cho ông T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

4.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006206 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

4.3. Ông Nguyễn Bá T phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ 300.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005954 ngày 21/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

5.1 Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000824 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C sang thi hành án phí phúc thẩm.

5.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0000823 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C sang thi hành án phí phúc thẩm.

6. 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Minh Trí

Nguyễn Văn Thu

Đinh Thị Ngọc Yến

