

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG**

Bản án số: 91/2021/DS-PT

Ngày: 27/5/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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:*** Ông Trần Bá Kha

***Các thẩm phán:*** Bà Nguyễn Thị Nhiên

Ông Trần Bình Đào

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:***  
Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2021/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 45/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hải H, sinh năm 1953 (Có mặt)

Bà Lê Thúy P, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp An Thuận, xã Định An, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

***- Bị đơn:*** Ông Danh Đ, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bà Trần Thị M, sinh năm 1972 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp An Phước, xã Định An, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

***Người làm chứng:***

1. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Danh C, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, Xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hải H - Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Hải H và bà Lê Thúy P trình bày:* Chúng tôi có diện tích 720m<sup>2</sup>, (đất ở nông thôn 210m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 510m<sup>2</sup>), thửa số 348A, tờ bản đồ số 8 đã được UBND huyện Gò Quao cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 09/5/2007 do vợ chồng tôi đứng tên. Đến ngày 10/7/2012 vợ chồng tôi thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà M diện tích 175m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (ngang 5m, dài 75m) với giá 50.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng khi hai bên đến UBND xã làm thủ tục chuyển nhượng thì không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Lúc đó, hai bên thỏa thuận miệng với nhau là vợ chồng tôi sẽ cho vợ chồng ông Đ mượn mục đích sử dụng của 45m<sup>2</sup> đất, từ 45m<sup>2</sup> đất cây lâu năm chuyển thành đất thổ cư để đủ điều kiện tách thửa, cấp giấy. Đổi lại phía bên vợ chồng ông Đ hứa trả tiền thêm cho vợ chồng tôi về việc tôi cho mượn “chuyển mục đích sử dụng đất”. Tức là từ 175m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thì tôi phải làm hợp đồng chuyển cho ông Đ 130m<sup>2</sup> đất cây lâu năm và 45m<sup>2</sup> đất thổ cư.

Sau đó, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã cấp giấy cho ông Đ, bà M đứng tên diện tích là 175m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK356394 ngày 02/8/2012. Nhưng từ khi được cấp giấy đến nay vợ chồng ông Đ không chịu trả tiền cho tôi như lời đã hứa. Lúc hai bên thỏa thuận mượn đất thổ cư và tính giá là đất thổ cư giá gấp đôi giá đất của đất trồng cây lâu năm.

Do vậy, vợ chồng tôi yêu cầu ông Đ, bà M phải trả cho vợ chồng tôi số tiền chênh lệch giữa đất trồng cây lâu năm và đất thổ cư của diện tích đất 45m<sup>2</sup> x 362.000 đồng/m<sup>2</sup> = 16.290.000 đồng và tính lãi từ ngày làm hợp đồng giữa hai bên ngày 10/7/2012 đến nay theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông H yêu cầu ông Đ, bà M trả tiền của 45m<sup>2</sup> đất thổ cư cho mượn nhân với giá 440.000đ/m<sup>2</sup> = 19.800.000 đồng theo quy định mới của UBND tỉnh năm 2020 và tiền lãi.

*Bị đơn ông Danh Đ, bà Trần Thị M trình bày:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần theo quy định của pháp luật nhưng ông Đ, bà M không đến Tòa án để hòa giải, công khai chứng cứ và cũng không cung cấp bản tự khai cho Tòa án nên không thể ghi nhận ý kiến hay bất kỳ yêu cầu gì của ông bà.

Đến ngày 20/11/2020 thì bà Trần Thị M cung cấp bản tự khai với nội dung: Vào ngày 04/11/2020, Tòa án có yêu cầu ngừng phiên tòa cho tôi giám định chữ ký trong biên bản hòa giải ở ấp 6, xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, huyện Gò Quao nhưng do tôi không có tiền để đi giám định (vì tôi đang trị bệnh) nên tôi không yêu cầu giám định nữa, tôi xin Tòa án tiếp tục xử vụ án của tôi theo quy định của pháp luật.

Tôi xin khẳng định vào ngày hòa giải ở ấp tôi có ký tên nhưng biên bản lúc đó bên ấp viết là tôi không đồng ý có thiếu tiền đất của ông H, nhưng bây giờ thì trong biên bản lại nói tôi có thiếu tiền đất 45m<sup>2</sup> nên tôi không đồng ý với nội dung biên bản, còn chữ ký là của tôi vì hôm đó tôi có ký.

Tại phiên tòa bà M khẳng định không có mượn mục đích sử dụng đất như nguyên đơn trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng:*

1. Ông Danh C trình bày: Trước đây vào năm 2014 ông đang công tác tại ấp 6, xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, huyện Gò Quao làm Mặt trận của ấp, kiêm Tổ trưởng tổ hòa giải. Ngày 17/10/2014 ông cùng các thành viên trong tổ có tổ chức hòa giải về việc tranh chấp cho mượn đất sang bán và hùn tiền làm cầu giữa ông Nguyễn Hải H với bà Trần Thị M.

Trong lúc hòa giải thì ông Danh D làm thư ký ghi biên bản, cho nên ông xác định nội dung ghi trong biên bản là hoàn toàn đúng, không có sửa chữa và cũng không thêm bớt nội dung nào cả. Sau khi kết thúc hòa giải, tổ hòa giải có đọc lại biên bản cho hai bên nghe, công nhận ghi đúng và cùng ký tên. Trong khi hòa giải thì chính bà Trần Thị M thừa nhận có mượn phần đất 45m<sup>2</sup> đất thổ cư của ông H cho đủ diện tích chuyển nhượng mới tách bằng khoán được, còn phần tiền hùn làm cầu thì bà nói không biết.

2. Ông Nguyễn Văn U trình bày: Theo quy định đất trồng cây lâu năm phải từ 500m<sup>2</sup> trở lên mới tách giấy được cho nên khi ông Đ mua đất của ông H chỉ có 175m<sup>2</sup> là chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho nên ông H với ông Đ mới thỏa thuận là ông H tách phần đất thổ cư cho ông Đ mượn 45m<sup>2</sup> mới đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng QSDĐ và hứa khi nào ông H chuyển mục đích thì ông Đ trả phần tiền chuyển mục đích sử dụng 45m<sup>2</sup> cho ông H hoặc trả lại bằng tiền theo quy định. Tóm lại, ông Đ có mượn của ông H “mục đích sử dụng của 45m<sup>2</sup> đất” từ đất vườn sang đất thổ cư.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân Gò Quao, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải H, bà Lê Thúy P.

Buộc ông Danh Đ, bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hải H, bà Lê Thúy P số tiền đất chênh lệch là 6.942.870 đồng (Sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/01/2021 ông H có đơn kháng cáo không thống nhất với bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Đ, bà M trả lại cho ông diện tích 45m<sup>2</sup> đất ở

theo Quyết định của UBND tỉnh (áp dụng giá đất ở mới nhất). Đồng thời tính lãi suất theo quy định từ tháng 7/2012 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, nội dung kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Do ông H là người cao tuổi và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông H có đơn đề nghị được miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang về phần án phí và không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hải H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía nguyên đơn bà Lê Thúy P và bị đơn ông Danh Đ không có đơn kháng cáo nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông H về việc yêu cầu ông Đ, bà M trả lại tiền cho ông đối với diện tích 45m<sup>2</sup> đất ở, theo bảng giá đất mới nhất theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử xét thấy, theo đơn khởi kiện vợ chồng ông H, bà P yêu cầu vợ chồng ông Đ trả tiền trên diện tích 45m<sup>2</sup> đất ở, với số tiền 16.290.000 đồng, tính lãi suất từ ngày 12/7/2012, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2020 (BL 47) vợ chồng ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ trả số tiền 12.870.000 đồng và tính lãi suất từ ngày 10/7/2012. Tại phiên tòa sơ thẩm, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ trả tiền tương ứng đối với diện tích 45m<sup>2</sup> đất thổ cư cho mượn, với giá 440.000đ/m<sup>2</sup> x 45m<sup>2</sup> = 19.800.000 đồng theo quy định mới của UBND tỉnh năm 2020 và tiền lãi. Căn cứ theo Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định về bảng giá đất ở xã Vĩnh Hòa Hưng Nam, đối với tuyến đường từ đất ông C1, giáp ranh xã Định An (phía kênh đối diện Quốc lộ 61). Do đó, diện tích 45m<sup>2</sup> đất ở nằm ở tuyến đường từ đất ông C1, giáp ranh xã Định An (phía kênh đối diện Quốc lộ 61) có giá là 440.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tại thời điểm vợ chồng ông H1 chuyển nhượng đất 175m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đ, trong đó có 45m<sup>2</sup> đất thổ cư của ông H sang cho ông Đ và tách 45m<sup>2</sup> đất

trồng cây lâu năm của 175m<sup>2</sup> ông H đã sang cho ông Đ lại cho ông H. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng ông H đã lấy tiền của diện tích 45m<sup>2</sup> đất theo giá đất trồng cây lâu năm đã chuyển nhượng cho ông Đ rồi. Nay vợ chồng ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ phải trả lại nguyên giá trị của diện tích 45m<sup>2</sup> đất thổ cư là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặc khác, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2012 (BL 44) diện tích 175m<sup>2</sup>, trong đó có 130m<sup>2</sup> đất CLN, 45m<sup>2</sup> đất ONT, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, tính chia đều mỗi m<sup>2</sup> là 285.714 đồng, trừ đi giá theo ông H yêu cầu 440.000đ/m<sup>2</sup> (cũng bằng giá theo Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang), còn lại là 154.286 đồng/m<sup>2</sup> x 45m<sup>2</sup> = 6.942.870 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ, bà M trả lại giá trị tương ứng với số tiền 6.942.870 đồng (Sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi đồng) cho vợ chồng ông H, bà P là phù hợp với quy định của pháp luật, nên không có cơ sở xem xét kháng cáo của ông H.

[3] Đối với yêu cầu tính lãi suất theo quy định từ tháng 7/2012 đến nay là không có cơ sở để xem xét. Vì đây là hợp đồng cho mượn đất thổ cư giữa các đương sự, phía ông H và bà P đã yêu cầu tính giá đất thổ cư tại thời điểm năm 2020, Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu tính giá đất 45m<sup>2</sup> đất ở theo Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang là tương đối phù hợp, nên HĐXX không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông H.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Hải H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm do ông thuộc trường hợp người cao tuổi. Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án như sau: “1. *Những trường hợp sau đây được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí:*

*đ) Trẻ em; cá nhân thuộc hộ nghèo, cận nghèo; người cao tuổi; ...”.*

Do ông H sinh năm 1953 tính đến tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm ông H đã 68 tuổi, đối chiếu với Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông H là người cao tuổi, nên được miễn tiền án phí dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông H.

Cụ thể như sau: Ông H, bà P phải chịu án dân sự sơ thẩm do một phần yêu cầu không được chấp nhận là 12.857.130 đồng x 5% = 642.856,5 đồng (làm tròn 643.000 đồng). Nhưng do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí 643.000 đồng : 2 = 321.500 đồng. Bà P phải chịu số tiền án phí 321.500 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 407.000 đồng theo biên lai thu số 0001072, ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả cho vợ chồng ông H, bà P số tiền 85.500 đồng (Tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu trên.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hải H, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải nộp 300.000 đồng do nội dung kháng cáo được chấp nhận. Nhưng do ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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.
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hải H.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hải H, bà Lê Thúy P.

Buộc ông Danh Đ, bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hải H, bà Lê Thúy P số tiền đất chênh lệch là 6.942.870 đồng (Sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn tám trăm bảy mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Danh Đ, bà Trần Thị M phải chịu án phí sơ thẩm là 347.000 đồng (Ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

Ông Nguyễn Hải H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bà P phải chịu số tiền án phí 321.500 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 407.000 đồng theo biên lai thu số 0001072, ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả cho vợ chồng ông

H, bà P số tiền 85.500 đồng (Tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu trên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Hải H được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Gò Quao;
- THA dân sự huyện Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Trần Bá Kha**

