

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L**

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

Bản án số: 112/2021/DS-PT

Ngày: 18 - 11 - 2021

V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền
trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 293/2021/QĐ-PT ngày 03/11/2021, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 270 P, Phường 2, thành phố Đ. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Ông Nguyễn Huy T1, sinh năm 1962, địa chỉ: Số 79 N, Phường 2, thành phố Đ. Vắng mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020.

2- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 148 G, Phường 5, thành phố Đ; địa chỉ liên lạc: Số 73/1 P, Phường 9, thành phố Đ. Có mặt.

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

Ông Nguyễn Bá L, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 148 G, Phường 5, thành phố Đ. Có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T (do ông Nguyễn Huy T1 là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 30/9/2020, ông Huỳnh Thanh T và ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1736 (Gốc 566) tờ bản đồ số 9 (C49 - I - 72c) với giá là 5.700.000.000đ.

Ngày 09/10/2020, hai bên đến Văn phòng công chứng Phạm Lan Anh, thành phố Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông L, bà L1 đã thanh toán cho ông T số tiền 2.400.000.000đ. Số tiền còn lại cam kết trong vòng 14 ngày ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp như đã thỏa thuận.

Ngày 23/10/2020, ông T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông L, bà L1 (con ông L, bà L1 là ông Nguyễn Bá L nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi rõ số tiền còn lại 3.300.000.000đ chưa thanh toán cho ông T). Sau đó, bên mua đất là ông L, bà L1 có chuyển cho bên bán đất là ông T thêm 300.000.000đ. Như vậy, ông T đã nhận tổng cộng số tiền là 2.700.000.000đ, số tiền còn lại là 3.000.000.000đ thì ông L, bà L1 chưa thanh toán cho ông T.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy phần sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, bà L1.

Đến ngày 24/11/2020, ông T có đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, ông T yêu cầu ông L, bà L1 thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T với số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 3.000.000.000đ.

Trong thời gian chờ Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông L, bà L1 đã thanh toán thêm cho ông T số tiền chuyển nhượng đất là 1.650.000.000đ nên ông T yêu cầu ông L, bà L1 thanh toán số tiền chuyển nhượng đất hiện còn lại là 1.350.000.000đ.

Bị đơn ông Nguyễn Bá L trình bày:

Ông thừa nhận ông T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông lô đất và hiện vợ chồng ông còn nợ ông T số tiền chuyển nhượng đất chưa thanh toán là 1.350.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L1 dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa làm việc nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá L trình bày:

Ông là con của ông L, bà L1. Ông không có liên quan gì trong việc mua bán đất giữa ông L, bà L1 và ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không được do vắng mặt bị đơn ông L, bà L1 và vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Luận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T (do ông Tài là người đại diện theo ủy quyền) xác định, trong thời gian tháng 6, tháng 7 năm 2021 bị đơn ông L, bà L1 đã trả tiếp cho nguyên đơn ông T bằng hình thức giao xe ô tô để cầm trả nợ và chuyển khoản với tổng số tiền là 450.000.000đ. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm, ông T (do ông Tài là người đại diện theo ủy quyền) xác định theo đơn khởi kiện thì ông T khởi kiện yêu cầu ông L, bà L1 phải trả số tiền chuyển nhượng đất còn thiếu là 3.000.000.000đ nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông L, bà L1 đã trả cho ông T được số tiền 2.100.000.000đ. Do đó, ông T chỉ yêu cầu bị đơn ông L, bà L1 phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu của ông T là 900.000.000đ và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 2.100.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T đối với đối với bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 liên quan đến số tiền 2.100.000.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T.

Buộc ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Thanh T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/9/2021 và ngày 12/9/2021, bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ. Ông L, bà L1 nghị được miễn án phí dân sự sơ thẩm vì thuộc trường hợp đã trên 60 tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông L, bà L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Nguyên đơn ông T không kháng cáo, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Luận không kháng cáo và thống nhất với kháng cáo của ông L, bà L1, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án,

tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L, bà L1; sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông L, bà L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông L, bà L1 phải thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn thiếu của ông T là 900.000.000đ. Còn bị đơn ông L, bà L1 cũng thừa nhận còn nợ ông T số tiền 900.000.000đ nhưng hiện nay chưa có tiền để trả.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ là có căn cứ.

[2] Về việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 2.100.000.000đ của nguyên đơn ông T; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T để buộc ông L, bà L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông T số tiền 900.000.000đ thì sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông L, bà L1 về phần án phí dân sự sơ thẩm thì:

Ông L, sinh năm 1957; bà L1, sinh năm 1959, hiện cả hai người đều đã trên 60 tuổi. Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2014/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 cũng như Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009 thì ông L, bà L1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn toàn bộ án phí dân sự nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông L, bà L1 phải chịu 39.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm vợ chồng ông L, bà L1 có đơn kháng cáo về phần án phí và có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, ông L, bà L1 đề nghị được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và ông L, bà L1 cũng đã có đơn đề nghị miễn nộp án phí dân sự theo

quy định của pháp luật nên trường hợp của ông L, bà L1 đủ điều kiện để được miễn nộp án phí dân sự.

Với những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông L, bà L1 để sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông L, bà L1.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông L, bà L1 được chấp nhận và ông L, bà L1 thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự nên ông L, bà L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 29/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, cụ thể như sau:

Căn 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.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T đối với bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 liên quan đến số tiền 2.100.000.000đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh T về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1.

Buộc ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Huỳnh Thanh T số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh T số tiền 46.000.000đ (bốn mươi sáu triệu đồng) mà ông T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003388 ngày 02/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá L, bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND thành phố Đ (02);
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự (04);
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân