

Bản án số: 58/2022/DS-PT
Ngày 14 - 3 - 2022
V/v tranh chấp đòi nợ từ hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn
Ông Trần Bình Đào

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp đòi nợ từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Vũng B, sinh năm 1954 (có mặt).
2. Chị Đặng Thị Kim P, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị Đặng Thị Kim P: Ông Đặng Vũng B, sinh năm 1954. Theo giấy ủy quyền ngày 14/3/2021.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2. Bà Đặng Cẩm H, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố H, thị trấn Thứ M, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Vũng B cũng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Đặng Thị Kim P trình bày:

Vào ngày 11 tháng 8 năm 2018 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 7.894,4 m² (chưa trừ hành lang an toàn giao thông) cho ông Đ, bà H, giá chuyển nhượng là 205.240.000 đồng, việc chuyển nhượng có thiết lập thành văn bản, ông đã giao diện tích đất chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông Đ có trả tiền cho ông 4 lần, tổng số tiền bằng 173.300.000 đồng, còn nợ lại 31.940.000 đồng đến nay không trả. Diện tích đất chuyển nhượng này hiện nay do vợ chồng ông Đ, bà H đang canh tác và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H trả cho ông 31.940.000 đồng.

Bị đơn bà Đặng Cẩm H trình bày:

Vào ngày 11/08/2018 bà và ông Đ có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Vũng B phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 108509 ngày 16/01/2019, diện tích 7.671,3 m², giá 205.240.000 đồng. Ông B đã giao đất cho bà và ông Đ sử dụng và đã lập thủ tục sang tên cho bà và ông Đ đứng tên, bà đã trả cho ông B 173.300.000 đồng và còn nợ lại 31.940.000 đồng đến nay chưa trả. Lý do: giữa bà và ông B có thỏa thuận, ông B phải đắp 05 cái đập ngang mương, mỗi mương 06 mét, tính đến thời điểm này ông B có đắp đập nhưng không có chất lượng (đập bị siêu dẹo), bà có yêu cầu đắp lại nhưng ông B không đắp.

Bà H không chấp nhận yêu cầu của ông B. Lý do là ông B đắp đập chưa bảo đảm chất lượng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Đ, bà H không chấp nhận yêu cầu của ông B, vì ông B đắp đập chưa đảm bảo chất lượng.

Tại bản án sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Vũng B, chị Đặng Thị Kim P. Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H trả cho ông Đặng Vũng B, chị Đặng Thị Kim P số tiền còn nợ lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 31.940.000 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021 bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H yêu cầu ông Đặng Vũng B phải đắp lại 05 cái đập hoàn chỉnh cho ông, bà theo thỏa thuận ban đầu thì ông, bà sẽ trả số tiền còn lại là 31.940.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Đặng Cẩm H giữ nguyên đơn kháng cáo, yêu cầu ông Đặng Vũng B phải đắp lại 05 cái đập hoàn chỉnh cho ông, bà theo thỏa thuận ban đầu thì ông, bà sẽ trả số tiền còn lại là 31.940.000 đồng.

Nguyên đơn ông Đặng Vũng B không đồng ý đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Cẩm H. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị chấp nhận Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Cẩm H; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Đ. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên ông B, chị P nhưng lại hoàn trả cho ông B, bà Đặng Cẩm H 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng, mà phải hoàn trả lại cho ông B, chị Đặng Thị Kim P 800.000 đồng tiền tạm ứng án mới phù hợp. Do đó, cấp sơ thẩm cần rút nghị định khi tuyên án; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn Đ bị đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét đơn nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Cẩm H yêu cầu ông Đặng Vũng B phải đắp lại 05 cái đập hoàn chỉnh cho bà theo thỏa thuận ban đầu thì bà sẽ trả số tiền còn lại là 31.940.000 đồng cho ông B.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, ngày 11/8/2018 ông Đặng Vũng B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H diện tích

7.671,3m², giá chuyển nhượng 205.240.000 đồng đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện U, tỉnh Kiên Giang, các bên đã thực hiện nghĩa vụ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, ông B đã giao đất cho vợ chồng ông Đ, bà H quản lý, sử dụng, còn vợ chồng ông Đ, bà H đã giao tiền cho ông B số tiền 173.300.000 đồng, còn nợ lại 31.940.000 đồng đến nay chưa trả. Các sự việc này được bị đơn thống nhất thừa nhận nên trường hợp này không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Đ, bà H với nguyên đơn ông B có thỏa thuận đắp 05 cái đập, ông B có đắp đập nhưng không chất lượng nên ảnh hưởng đến việc nuôi cá và cây trồng trên đất nên không đồng ý trả số tiền còn nợ lại là 31.940.000 đồng. Xét thấy, việc các bên thỏa thuận đắp đập là ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó ông B đã sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao đất cho ông Đ, bà H quản lý và sử dụng. Hơn nữa, ông B cũng đã có đắp đập. Mặt khác, bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh về việc thỏa thuận nội dung cụ thể của các bên. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả số tiền còn nợ 31.940.000 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bà H.

Trong phần quyết định của bản án sơ thẩm lại hoàn trả lại cho ông Đặng Vũ B, bà Đặng Cẩm H 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không đúng, mà phải hoàn trả lại cho ông Đặng Vũ B, chị Đặng Thị Kim P 800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mới như Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa là đúng. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi tuyên án.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai cho bị đơn ông Đ nhưng ông Đ vắng mặt không có lý do thì coi như ông Đ từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đặng Cẩm H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 280, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH 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 đơn kháng cáo của bị đơn bà Đặng Cẩm H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2021/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Vũng B, chị Đặng Thị Kim P.

Buộc ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H trả cho ông Đặng Vũng B, chị Đặng Thị Kim P số tiền còn nợ lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 31.940.000 đồng (ba mươi một triệu, chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất thỏa thuận hoặc theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Đ.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.597.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Đặng Vũng B, chị Đặng Thị Kim P tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0006312 ngày 26/03/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đặng Cẩm H mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các lai thu số 0005143, 0005142 cùng ngày 25 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

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, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Nhiên