

Bản án số: 171/2022/DSPT

Ngày 25/08/2022

*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:* Bà Trần Thị Ngọc Dung

*Các Thẩm phán:* Bà Đặng Thị Ánh Bình  
Ông Nguyễn Văn Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thanh Thảo – Thẩm tra viên chính 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.

Ngày 25 tháng 08 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2022/TLPT - DS, ngày 14/07/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2022/QĐPT-DS ngày 26 tháng 07 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị Phương Th, sinh 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Long Thuận A, xã Long Ph, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp của bà Thủy là anh Lê Tấn Ph, sinh 1976;*

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Cái Nh, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long (ủy quyền ngày 18/8/2022, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn Lộc E, sinh 1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh 1976 (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị B, sinh 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ : ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Lâm Thị Phương Th là nguyên đơn.
2. Bà Huỳnh Thị B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.
3. Bà Nguyễn Thị Ng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2020 nguyên đơn bà Lâm Thị Phương Th trình bày:* Tháng 8/2020, bà Th chuyển nhượng cho ông Lộc E thửa đất 182, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.115,8m<sup>2</sup>, loại trồng lúa, tọa lạc tại ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Ông Lộc E đã thanh toán cho bà Th 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và bà Th giao đất cho ông Lộc E ngày 03/9/2020, hai bên thoả thuận không quá 20 ngày sau sẽ trả đủ 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), có làm biên nhận, ông Lộc E đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến hạn ông Lộc E không thanh toán 300.000.000đ như thoả thuận. Bà Th đòi tiền nhiều lần, ông Lộc E hẹn nhưng không trả. Bà Th khởi kiện yêu cầu ông Lộc E trả 300.000.000đ và tiền lãi từ ngày 24/9/2020 đến ngày 12/4/2021, lãi suất 10%/năm thành tiền là 16.521.000đ và tiếp tục trả lãi đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Theo đơn phản tố ngày 01/7/2021, bị đơn ông Mai Văn Lộc E trình bày:* Ông Lộc E có nhận chuyển nhượng thửa đất 182 và còn nợ bà Thuỷ 300.000.000đ đúng như lời trình bày của bà Th. Ông Lộc E đã nhận đất sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 182 vào ngày 23/9/2020. Ông Lộc E không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của bà Th do thoả thuận ngày 03/9/2020 ghi rõ: Còn lại 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), khi nào đốn cây bàn giao mặt bằng (trong 20 ngày) sẽ trả đủ số tiền còn lại. Ông Lộc E phản tố yêu cầu bà Thu cùng chủ sở hữu các cây trồng là bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Ng liên đới đốn, di dời cây trồng, vật kiến trúc có trên thửa đất 182 thì ông Lộc E sẽ trả cho bà Th 300.000.000đ, từ khi nhận đất đến nay ông Lộc E không khai thác sử dụng đất được, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lộc E, ông Lộc E yêu cầu bà Th bồi thường thiệt hại trên số tiền đã nhận 1.700.000.000đ, với mức lãi 10%/năm tính từ ngày nhận tiền 03/9/2020 đến ngày 30/6/2021 là 09 tháng bằng số tiền 12.750.000đ và tiếp tục trả lãi của số tiền 1.700.000.000đ từ ngày 01/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi 10%/năm.

*Tại văn bản ngày 26/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Ng trình bày:* Cây bàng nhót, cây xanh trồng trên đất công cộng để che mát. Bà B và bà Ng đã cam kết với chính quyền địa phương thường xuyên cắt tỉa cành, không để cản trở giao thông. Bà B và bà Ng cho rằng không liên quan trong vụ kiện giữa bà Th và ông Lộc E nên xin vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện bà Th yêu cầu ông Lộc E trả 300.000.000đ, rút lại yêu cầu tính lãi. Ông Lộc E yêu cầu bà Th, bà B và bà Ng đồn, di dời hàng cây xanh, bàng nhót, mai, mít và vật kiến trúc cặp lề lộ thì ông Lộc E trả bà Th 300.000.000đ, không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 1.700.000.000đ

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mang Th , tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai.

Áp dụng Điều 5, khoản 1 Điều 120 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, khoản 5 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Phương Th về việc buộc ông Mai Văn Lộc E trả 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 182.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Lộc E:

Buộc bà Lâm Thị Phương Th liên đới với bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Ng đồn, di dời 01 cây bàng nhót, 02 cây xanh, 01 cây mai, 01 cây mít và vật kiến trúc hiện có cặp lộ Thủy Sản, phía thửa đất 182 của ông Mai Văn Lộc E.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Mai Văn Lộc E:

Ông Mai Văn Lộc E có nghĩa vụ trả bà Lâm Thị Phương Th 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 182 ngay sau khi bà Lâm Thị Phương Th, bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Ng đồn, di dời 01 cây bàng nhót, 02 cây xanh, 01 cây mai, 01 cây mít và vật kiến trúc hiện có cặp lộ Thủy Sản, phía thửa đất 182 của ông Mai Văn Lộc E.

Án phí sơ thẩm: Buộc bà Lâm Thị Phương Th nộp 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án huyện Mang Th ngày 14/5/2021 số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai số 0006880 và 7.913.000đ (bảy triệu chín trăm mười ba nghìn đồng) theo lai 0006881. Bà Th phải nộp tiếp là 6.787.000đ (sáu triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn đồng). Buộc bà Lâm Thị Phương Th nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự. Buộc bà Nguyễn Thị Ng nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

*Sau khi xét xử sơ thẩm,*

- Ngày 20/5/2022 nguyên đơn bà Th kháng cáo bản án sơ thẩm có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc ông Lộc E trả bà Th 300 triệu đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 182 diện tích 4.115,8m<sup>2</sup> theo biên nhận ngày 03/9/2020 đồng thời xem xét lại án phí dân sự sơ thẩm;

- Ngày 30/5/2022 bà Huỳnh Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc bà B đồn và di dời 01 cây bàng nhót để bàn giao mặt bằng thửa 182 lại cho ông Lộc E.

- Ngày 30/5/2022 bà Nguyễn Thị Ng kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không buộc bà Ng đồn và di dời 02 cây xanh, 01 cây mai, 01 cây mít để bàn giao mặt bằng thửa 182 lại cho ông Lộc E và không buộc nộp án phí sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

- Bà B giữ nguyên kháng cáo yêu cầu không buộc bà Ba đồn, di dời 01 cây bàng nhót. Bà Ng giữ nguyên kháng cáo yêu cầu không buộc bà Ng đồn, di dời 02 cây xanh, 01 cây mai, 01 cây mít và xem xét lại án phí sơ thẩm.

- Ông Lộc E và người đại diện hợp pháp của bà Th không đồng ý kháng cáo của bà B và bà Ng. Ông Lộc E và người đại diện hợp pháp của bà Th đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Ông Lộc E có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 182 là 300.000.000 đồng. Bà Th và ông Lộc E mỗi bên chịu ½ án phí sơ thẩm.

***Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Th, ghi nhận sự tự nguyện của ông Lộc E trả lại cho bà Th 300.000.000đ, mỗi bên chịu án phí số tiền 7.500.000đ. Chấp nhận một phần một phần kháng cáo của bà Ng và bà B, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn cùng với nguyên đơn trả lại bà Ng và bà B giá trị các cây trồng tương đương số tiền 6.000.000đ; Áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí, người kháng cáo không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện 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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :*

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của bà Th, bà Ng và bà B còn trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về nội dung:* Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lộc E và người đại diện hợp pháp của bà Th đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Ông Lộc E có nghĩa vụ trả cho bà Th số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 182 là 300.000.000 đồng; bà Th và ông Lộc E mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  án phí sơ thẩm. Xét sự thỏa thuận giữa ông Lộc E và người đại diện hợp pháp của bà Th là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử thống nhất công nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bà B và bà Ng. Hội đồng xét xử xét thấy tại biên bản xem xét thẩm định ngày 07/12/2021 xác định cấp lộ phía bên thửa đất 182 diện tích 4.115,8 m<sup>2</sup> tại ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long do ông Mai Văn Lộc E đứng tên quyền sử dụng đất thì bà B có trồng một cây bàng nhót; bà Ng trồng hai cây xanh, một cây mai kiểng; một cây mít tự mọc, khoảng cách của hàng cây đến mé lộ nhựa gần nhất là 1,9m. Theo Quyết định số 4718/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Ph giai đoạn 2021- 2025, đây là đường liên ấp mang tên đường Thủy Sản, chân taluy từ mé lộ nhựa vào 1,5m. Như vậy, hàng cây cấp lộ Thủy sản nêu trên nằm ngoài chân taluy, không nằm trong quy hoạch trồng cây tạo cảnh quan của đường nông thôn. Thửa đất 182 có vị trí ở hướng đông giáp đường. Theo tập quán tại địa phương, thì chủ sử dụng đất liền kề lộ liên ấp được sử dụng đất giáp lộ theo quy định của pháp luật. Ông Lộc E là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 182 giáp đường có quyền sử dụng đất đối với các cây trồng cấp đường giáp thửa 182 nên án sơ thẩm buộc bà B và bà Ng có nghĩa vụ đồn, di dời cây trồng vật kiến trúc để giao mặt bằng cho ông Lộc E là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lộc E và bà Th do anh Ph đại diện tự nguyện hỗ trợ chi phí đồn, di dời cây trồng 01 cây bàng nhót cho bà B là 3.000.000đ, hỗ trợ chi phí đồn, di dời 02 cây xanh, 01 cây mít, 01 cây mai cho bà Ng là 3.000.000đ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, bà Ng và thống nhất sửa bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ được chấp nhận.

[4] *Về án phí phúc thẩm:* Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Th, bà B và chị Ng không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm xác định lại: Bà Th phải nộp 7.650.000đ, ông Lộc E phải nộp 7.650.000đ, bà Ng phải nộp 300.000đ án phí sơ thẩm. Bà B thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị B.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng.
- Sửa bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 05 tháng 05 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

**1.** Sự thỏa thuận của ông Mai Văn Lộc E và bà Lâm Thị Phương Th cụ thể như sau: Ông Mai Văn Lộc E có nghĩa vụ trả bà Lâm Thị Phương Th số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 182, diện tích 4.115,8 m<sup>2</sup> tại ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, khoản 5 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Điều 5, khoản 1 Điều 120 của Bộ luật dân sự, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;

**2.** Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai Văn Lộc E:

Buộc bà Huỳnh Thị B và bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ đốn, di dời 01 cây bàng nhót, 02 cây xanh, 01 cây mai, 01 cây mít và vật kiến trúc hiện có cặp lộ Thủy Sản, phía thửa đất 182, diện tích 4.115,8 m<sup>2</sup> tại ấp Cái C, xã Mỹ Ph, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long.

**3.1** Về án phí:

- Bà Lâm Thị Phương Th không phải nộp án phí phúc thẩm nhưng phải nộp án phí sơ thẩm 7.650.000đ (bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0006880, số tiền 7.913.000đ (bảy triệu chín trăm mười ba nghìn đồng) theo lai thu số 0006881 cùng ngày 14/5/2021, số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo lai thu số 0007157 ngày 30/5/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện Mang Thít. Bà Th

được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 863.000đ (tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

- Ông Mai Văn Lộc E phải nộp án phí sơ thẩm 7.650.000đ (bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 319.000đ (ba trăm mười chín nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006928, số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006929 cùng ngày 01/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Th. Ông Mai Văn Lộc E phải nộp tiếp án phí sơ thẩm 7.031.000đ (bảy triệu không trăm ba mươi một ngàn đồng).

- Bà Nguyễn Thị Ng phải nộp án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

- Bà Huỳnh Thị B thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, và được miễn nộp án phí sơ thẩm.

**4.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**5.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**6.** 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, 7b 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 Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang Thít;
- Chi Cục THADS huyện Mang Thít;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Trần Thị Ngọc Dung**

