

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 466/2020/DS-PT  
Ngày: 29-12-2020  
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:**

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Ngọc Yến
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Trần Tấn Quốc Ông Lê Minh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Như - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 484/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 498/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr.

Địa chỉ: Số ..... đường HVG, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945, chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số ..... đường SNA, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Các xã viên hợp tác xã:

1. Ông Lương Tấn S, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số ..... đường HV, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Bạch M, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Số ..... đường NH, phường B, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số ..... đường NH, phường B, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1936.

Địa chỉ: Số ..... đường Quốc lộ ....., phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

5. Bà Lê Thị B, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số ..... đường HV, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số ..... đường SNA, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

7. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số ..... đường HV, phường C, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

8. Bà Nguyễn Thị Lam Ph, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số ..... đường TVQ, phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr:* Ông Trần Hoài N, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số ..... đường X, phường L, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 20/11/2020).

- *Bị đơn:* Ông Phan Quan Th, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp N, xã NTT, thành phố Tân An, Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Quan Th:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1986.

Hộ khẩu thường trú: Thôn LTr, xã TrL, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

Chỗ ở hiện nay: Số ..... đường NĐC, phường B, thành phố Tân An, tỉnh Long An (theo Giấy ủy quyền ngày 09/12/2020).

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

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ch, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số ..... ấp BC 1, xã B, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

2. Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang (ACB).

Địa chỉ: Số ..... đường N, phường Y, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang: Bà Nguyễn Thanh Ph.

Địa chỉ: Số ..... đường C, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Văn phòng Công chứng Phạm Thị H.

Địa chỉ: Số ..... đường Tr, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

#### 4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr do ông Phan Thanh Tr đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 21/10/2019, Chủ nhiệm Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Quan Th đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An, phần đất có diện tích 2.752,1m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Hai bên có thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng ký tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 7,7 tỷ đồng, thời hạn thanh toán tiền là sau khi ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 25/11/2019, ông Phan Quan Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Sau khi ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th chỉ thanh toán cho Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr số tiền 4.700.000.000 đồng, ông Th còn nợ lại số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 07/01/2020, ông Th hẹn đến ngày 14/01/2020 ông Th sẽ thanh toán đủ hết số tiền còn lại cho Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr, nhưng đến nay ông Th vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng cho Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr.

Nên Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Nếu ông Phan Quan Th đồng ý thanh toán hết số tiền 3.000.000.000 đồng cho Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr thì Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Tr rút lại một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4,

đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An, chỉ yêu cầu ông Th trả số tiền 3 tỷ đồng còn thiếu.

*Bị đơn ông Phan Quan Th do bà Nguyễn Thị L đại diện theo ủy quyền trình bày:* Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An, bị đơn ông Th không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông Th đã thực hiện đúng và đầy đủ theo đúng quy định pháp luật. Đối với số tiền 3.000.000.000 đồng, ông Th đã thanh toán đủ cho Hợp tác xã CTr. Ông Th đã chuyển vào tài khoản của ông Tr - Chủ nhiệm Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr số tiền này vào ngày 07/01/2020.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*1. Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang (ACB) do bà Nguyễn Thanh Ph đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông Phan Quan Th và bà Nguyễn Thị Ngọc Ch đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 04 nêu trên cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TIG.BĐCN.241.060120 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tân An, tỉnh Long An để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Quan Th và bà Nguyễn Thị Ngọc Ch với Ngân hàng, như vậy việc thế chấp đã tuân thủ theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Nay nguyên đơn Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr khởi kiện ông Phan Quan Th cùng người liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc Ch về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An thì Ngân Hàng TMCP Á Châu – Chi Nhánh Tiền Giang (ACB) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*2. Văn phòng công chứng Phạm Thị H do bà Phạm Thị H trình bày:* Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phụ lục hợp đồng giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr với ông Phan Quan Th đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 272; Điều 273; Điều 278; Điều 280, Điều 244, của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr với ông Phan Quan Th yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr với ông Phan Quan Th yêu cầu ông Phan Quan Th trả số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

3. Về án phí: Ông Phan Quan Th không phải chịu án phí. Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004489 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

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

Ngày 23/9/2020, ông Phan Thanh Tr là Người đại diện theo ủy quyền của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Phan Quan Th trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 là 3.000.000.000 đồng. Nếu ông Th không thanh toán số tiền còn nợ thì yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2019 được ký tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 ngày 25/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.752,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, đại diện nguyên đơn ông Trần Hoài N vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr khởi kiện ông Phan Quan Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2019 được ký tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 ngày 25/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Phan Quan Th đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.752,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An, đồng thời trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 3 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa mà chỉ yêu cầu ông Thăng thanh toán số tiền 3 tỷ đồng còn nợ nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn thì giá trị chuyển nhượng thực tế là 7,7 tỷ đồng (nhưng ghi trong hợp đồng là 5 tỷ đồng). Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ trả 4,7 tỷ đồng, còn nợ lại 3.000.000.000 đồng chưa thanh toán. Tuy nhiên, số tiền 3 tỷ đồng bị đơn ông Phan Quan Th đã thanh toán cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tr bằng hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang vào ngày 07/01/2020 (theo Công văn số 379/CV.TG 20 ngày 20/8/2020 của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang) nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 3 tỷ đồng còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đây là vụ án dân sự có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí không có giá ngạch là không chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tân An về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn 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 các đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Ch, Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang, Văn phòng Công chứng Phạm Thị H vắng mặt nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phan Quan Th, các đương sự đều có nơi cư trú tại thành phố Tân An nên Tòa án nhân dân thành phố Tân An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Phan Quan Th trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 là 3.000.000.000 đồng, thấy rằng:

[4.1.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất, ngày 21/10/2019 hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.752,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá trị chuyển nhượng thực tế là 7,7 tỷ đồng (nhưng ghi trong hợp đồng là 5 tỷ đồng), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H. Ngày 25/12/2019, ông Phan Quan Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 4.700.000.000 đồng (Bốn tỷ bảy trăm triệu đồng), thể hiện tại Biên nhận tiền ngày 10/4/2019, số tiền 2.950.000.000 đồng và Biên nhận tiền ngày 07/01/2020, số tiền 1.750.000.000 đồng.

[4.1.2] Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất: Nguyên đơn cho rằng bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng theo biên nhận ngày 07/01/2020, bị đơn hẹn đến ngày 14/01/2020 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho nguyên đơn nhưng không thanh toán, thấy rằng: Ông Phan Quan Th cung cấp cho Tòa án một bản sao kê tài sản thể hiện vào ngày 07/01/2020 ông Th có chuyển khoản số tiền 3.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua thửa 29, tờ bản đồ số 4, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An cho nguyên đơn. Mặt khác, tại Công văn số 379/CV.TG 20 ngày 20/8/2020 của Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ về thông tin người thụ hưởng số tiền 3.000.000.000 đồng trên tài khoản 195627 trong giao dịch ngày 07/01/2020 với ông Phan Quan Th thì: “Người thụ hưởng Nguyễn Văn Tr CMND 300034006 do Công an tỉnh Long An cấp ngày 22/11/2019, số tài khoản 10445627 mở tại ACB Chi nhánh Tiền Giang. Nội dung giao dịch: Thanh toán tiền mua thửa 29, tờ bản đồ số 4, phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An”.

[4.1.3] Nguyên đơn cho rằng trong 3.000.000.000 đồng ông Th chuyển khoản cho ông Tr, sau đó ông Th mượn lại của ông Tr 1.250.000.000 đồng nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngoài lời khai của người làm chứng Lê Tấn S. Trong khi ông Th cung cấp chứng cứ đã trả cho ông Tr số tiền 3.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản của ông Tr, số tài khoản 10445627 mở tại ACB Chi nhánh Tiền Giang. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 3.000.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29 là có căn cứ.

Trong trường hợp ông Tr có chứng cứ chứng minh ông Th có vay lại tiền của ông Tr vào ngày 07/01/2020 thì ông có quyền khởi kiện ông Th đến Tòa án có thẩm quyền thụ lý giải quyết bằng một giao dịch dân sự khác.

[4.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2019 được ký tại Văn phòng công chứng Phạm Thị H và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 ngày

25/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.752,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An của nguyên đơn, thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn mà chỉ yêu cầu ông Thăng thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 29. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.3] Ngày 03/12/2020, Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tiền Giang (ACB) có Công văn số 4813/CV-QLN.20 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Long An thông báo tài sản thế chấp là bất động sản tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 04, địa chỉ phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An đứng tên ông Phan Quan Th và bà Nguyễn Thị Ngọc Ch hiện không còn thế chấp tại ACB nên đối tượng tranh chấp của vụ án không còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ACB. Do đó, ACB đề nghị Tòa án không triệu tập ACB tham gia tố tụng và giải quyết vụ án vắng mặt ACB.

[4.4] Trong vụ án này, nguyên đơn là Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Phan Quan Th, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2019 giữa nguyên đơn và ông Phan Quan Th, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2019 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh Tr rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa nguyên đơn và ông Phan Quan Th, chỉ yêu cầu ông Th trả số tiền 3.000.000.000 đồng còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 3.000.000.000 đồng còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2019 nhưng lại tính án phí không có giá ngạch là không chính xác. Vì trong trường hợp này, yêu cầu của đương sự là một số tiền cụ thể nên đương sự phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với những sai sót trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[4.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét xử lý đối với hành vi trốn thuế của ông Phan Quan Th và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Phan Quan Th, bà Nguyễn Thị Ngọc Ch với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thúy L không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp



với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr đối với ông Phan Quan Th về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020 giữa Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr và ông Phan Quan Th được ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị H và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 015222 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Phan Quan Th vào ngày 25/12/2020 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại phường A, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr đối với ông Phan Quan Th về việc yêu cầu ông Phan Quan Th trả số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2020 và Phụ lục hợp đồng ngày 07/11/2020.

3. Về án phí: Ông Phan Quan Th không phải chịu án phí. Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr phải chịu 92.000.000 đồng (Chín mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0004489 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An sang thi hành án phí, nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 91.700.000 đồng (Chín mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hợp tác xã Công nghiệp Tiểu thủ Công nghiệp CTr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển 300.000 đồng (Ba

trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004752 ngày 23/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tân An sang thi hành án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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 thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- 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**