

Bản án số: 153/2024/DS-PT

Ngày 25/6/2024

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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thành Đ;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Điền Ph; địa chỉ: Số A, đường H, ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2024). (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn L;

2. Bà Nguyễn Thị L1;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn: Ông Huỳnh Hồng Th; địa chỉ: Số A, đường K, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Quốc T;

Địa chỉ: Số C, ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Lê Văn L2;

3. Ông Lê Văn T1;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn L2, ông Lê Văn T1: Ông Huỳnh Hồng Th; địa chỉ: Số A, đường K, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Bà Lê Thị H;

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Bà Lê Thị U;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Lê Thành Đ - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2022 của nguyên đơn ông Lê Thành Đ và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Kim Điền Ph trình bày:

Ngày 15/4/2016, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 diện tích 1.619m² (chiều ngang giáp lộ 30m, chiều ngang giáp sông 21m, chiều dài mặt trời mọc 65m, chiều dài mặt trời lặn 62m), thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 130.000.000 đồng, ông đã giao cho vợ chồng ông L - bà L1 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng thỏa thuận khi nào ông L - bà L1 thực hiện thủ tục sang tên cho ông thì sẽ giao đủ. Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là đất còn cỏ rất nhiều, khi nhận chuyển nhượng ông mới khai hoang, dọn cỏ và trồng sen bán cho đến nay.

Khi nhận chuyển nhượng đất, ông có yêu cầu ông L - bà L1 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông, nhưng ông L - bà L1 hứa là khi nào làm thủ tục tách quyền sử dụng cho người khác xong thì sẽ làm thủ tục cho ông. Ông L - bà L1 đã làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho những người nhận chuyển nhượng đất của ông, bà xong, nhưng không chịu tách cho ông, nay lại muốn lấy đất lại không chuyển nhượng nữa, do đó các bên xảy ra tranh chấp.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/4/2016 giữa ông với vợ chồng ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 là hợp pháp, đối với diện tích đất 1.619m² (chiều ngang giáp lộ 30m, chiều ngang giáp sông 21m; chiều dài mặt trời mọc 65m, chiều dài mặt trời lặn 62m), thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ông đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị L, cũng như người đại diện hợp pháp của các bị đơn là ông Huỳnh Hồng Th trình bày:

Ngày 15/4/2016, ông L và bà L1 có chuyển nhượng đất cho ông Đ, phần đất thuộc thửa số 414, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, diện tích đúng theo kết quả đo đạc của Tòa án, giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ông Đ giao trước cho ông L - bà L1 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng khi nào làm thủ tục sang tên cho ông Đ thì sẽ giao đủ, lý do không làm thủ tục sang tên là do ông Đ không giao đủ số tiền còn lại 30.000.000 đồng, tại thời điểm chuyển nhượng trên thửa đất không có tài sản, chỉ có sen tự mọc.

Bà L1 và ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, lý do đất cấp cho hộ ông L, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, còn đất ông Đ đang sử dụng thì ông Đ phải trả lại cho bà L1 - ông L.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 28 tháng 7 năm 2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông trình bày:

Vào năm 2021, ông T có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Thành Đ với diện tích chiều ngang giáp lộ 30m, chiều ngang giáp sông 21m, chiều dài mặt trời mọc 65m, chiều dài mặt trời lặn 62m, thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 260.000.000 đồng, ông T đã giao cho ông Đ số tiền cọc là 200.000.000 đồng, cụ thể: Lần 1 giao vào ngày 26/4/2021 số tiền 30.000.000 đồng, lần 2 giao vào ngày 15/5/2021 với số tiền 170.000.000 đồng. Phần còn lại 60.000.000 đồng, ông T sẽ giao cho ông Đ khi hoàn tất thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

Do phần đất này trước đây ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1, nhưng ông L chưa làm thủ tục chuyển tên sang cho ông Đ, hiện nay ông L vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất nên ông Đ mới thỏa thuận với ông T là ông Đ sẽ liên hệ với ông L, bà L1 làm thủ tục tách quyền sử dụng thửa đất này sang cho ông T cho thuận tiện.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Đ đối với phần đất có diện tích 1.619m² (chiều ngang giáp lộ 30m, chiều ngang giáp sông 21m, chiều dài mặt trời mọc 65m, chiều dài mặt trời lặn 62m), thuộc thửa đất số 414, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông T yêu cầu ông Đ bồi thường thiệt hại số tiền là 40.000.000 đồng theo như Biên bản hòa giải ngày 21/4/2023 của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 và ông Lê Văn L2 là ông Huỳnh Hồng Th trình bày:

Ông T1 và ông L2 thống nhất với lời trình bày của các bị đơn, không có ý kiến gì khác.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, bà Lê Thị U:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng các bà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cũng triệu tập hợp lệ các bà để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án số 70/2023/DS-ST ngày 09/11/2023, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 201, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 và khoản 3 Điều 167, Điều 188, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 134, Điều 137, Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 131, Điều 375, Điều 408, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 và khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Đ, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/4/2016 giữa ông Lê Thành Đ với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/4/2016 giữa ông Lê Thành Đ với ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh Đ trả lại cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 một phần thửa đất số 414 (ngày 28/5/2021 điều chỉnh thành thửa số 1041), tờ bản

đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 3,02m + 50,48m + 9,41m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 21,24m + 30,79m + 9,56m;

- Hướng Nam: Giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,03m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 29,29m;

Diện tích: 1.589,7m².

Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thành Đ số tiền chuyển nhượng đất 100.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng đất chênh lệnh định giá thị trường là 138.794.060 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lê Thành Đ có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 còn phải trả lãi cho ông Lê Thành Đ theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/4/2021 giữa ông Lê Thành Đ với ông Nguyễn Quốc T. Phần đất thuộc một phần thửa đất số 414 (ngày 28/5/2021 điều chỉnh thành thửa số 1041), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 3,02m + 50,48m + 9,41m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 21,24m + 30,79m + 9,56m;

- Hướng Nam: Giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,03m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 29,29m;

Diện tích: 1.589,7m².

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26/4/2021 giữa ông Lê Thành Đ với ông Nguyễn Quốc T là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Lê Thành Đ và ông Nguyễn Quốc T. Ông Lê Thành Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 40.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Quốc T có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Thành Đ còn phải trả lãi cho ông Nguyễn Quốc T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24/11/2023, ông Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L2, Lê Văn T1 là ông Huỳnh Hồng Th có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, Lê Thị U vắng mặt không có lý do.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T không rút đơn yêu cầu độc lập và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, kháng cáo của ông Đ là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của các bị đơn, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Văn L2, Lê Văn T1 là ông Huỳnh Hồng Th, cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, Lê Thị U: Những người này không có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đối với ông Th thì có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, còn bà H, bà U thì vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Thành Đ đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và

Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông Lê Thành Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 414 (ngày 28/5/2021 điều chỉnh thành thửa số 1041), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, diện tích thực tế 1.589,7m² (trong đó có 274,1m² thuộc hành lang lộ giới), loại đất 2L, trên đất có sen, hiện do ông Đ đang quản lý, sử dụng. Ông Đ cho rằng vào ngày 15/4/2016, ông L và bà L1 đã chuyển nhượng cho ông với giá 130.000.000 đồng, ông đã giao trước 100.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào ông L, bà L1 thực hiện thủ tục sang tên cho ông thì ông sẽ trả đủ; hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 15/4/2016, ông đã nhận đất canh tác; trong quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà L1 cũng như người đại diện hợp pháp của ông, bà cũng thừa nhận nội dung trình bày nêu trên của ông Đ. Đây là các tình tiết mà các bên đương sự không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn ông L và bà L1 thì không đồng ý, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu với lý do đất cấp cho hộ ông L.

[6] Theo trích lục hồ sơ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S cung cấp cho Tòa án thể hiện, tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 21/5/1997 (bút lục 136), ông L là người kê khai, kê khai nguồn gốc thửa đất số 414 là thừa kế; tại đơn khai tử đề ngày 20/5/1997 (bút lục 137), ông L cũng trình bày rõ cha ông là Lê Văn V qua đời ngày 15 tháng chạp năm 1996 có để lại cho ông phần đất này, xin chính quyền địa phương xác nhận để ông hưởng thừa kế và chính quyền địa phương (ông Lê Văn N - Trưởng ban nhân dân ấp, ông Cao Văn H1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã) cũng đã xác nhận cho ông. Như vậy, mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi hộ ông Lê Văn L, nhưng thực tế là đất ông L được thừa kế riêng chứ không phải cấp cho hộ. Vợ chồng ông L, bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Đ như đã nêu trên.

[7] Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên đều có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự; hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù hình thức chuyển nhượng hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu có công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nhưng điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”* và theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên*

hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông L và bà L1 thì ông Đ đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền được 100.000.000 đồng/130.000.000 đồng (hơn 2/3), ông L và bà L1 cũng đã giao đất cho ông Đ xong, ông Đ đang quản lý, sử dụng. Ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ.

[8] Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng không đúng mẫu, không có công chứng, chứng thực, đất có nguồn gốc của cha mẹ ông L, ông L đại diện hộ đứng tên, hộ ông L có 04 người, vợ chồng ông L đứng ra chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, tuyên bố hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp với các quy định nêu trên. Do đó, kháng cáo của ông Đ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/4/2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị L1 với ông Lê Thành Đ đối với diện tích đất 1.589,7m² (trong đó có 274,1m² thuộc hành lang lộ giới), loại đất 2L, thuộc một phần thửa đất số 414 (thửa mới 1041), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là có hiệu lực. Buộc hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/4/2016; ông Lê Thành Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền chuyển nhượng còn lại 30.000.000 đồng; ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên cho ông Lê Thành Đ theo quy định của pháp luật về đất đai.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên căn cứ khoản 2 Điều 29 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 326), Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 thì ông L, bà L1 phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch mỗi người là 300.000 đồng, ông Đ phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 30.000.000 đồng x 5% = 1.500.000 đồng.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại như sau: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tổng cộng là 20.650.000 đồng. Ông L, bà L1 phải chịu. Ông Đ đã nộp tạm ứng trước với số tiền 21.500.000 đồng cho nên ông L, bà L1 có

nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 20.650.000 đồng, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đ số tiền còn dư là 850.000 đồng.

[12] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326 thì ông Đ không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ.

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 129, Điều 131, khoản 2 Điều 468, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành Đ. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy sang nhượng đất” xác lập ngày 15 tháng 4 năm 2016 giữa ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị L1 với ông Lê Thành Đ là có hiệu lực. Phần đất chuyển nhượng có diện tích thực tế 1.589,7m², loại đất 2L, thuộc một phần thửa số 414 (1041), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 3,02m + 50,48m + 9,41m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 21,24m + 30,79m + 9,56m;

- Hướng Nam: Giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,03m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 29,29m.

(có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Lê Thành Đ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Lê Thành Đ có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền chuyển nhượng còn lại 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có đơn yêu cầu thi hành án; hàng tháng, ông Lê Thành Đ còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa ông Lê Thành Đ với ông Nguyễn Quốc T đối với phần đất có diện tích thực tế 1.589,7m², loại đất 2L, thuộc một phần thửa số 414 (1041), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 3,02m + 50,48m + 9,41m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 21,24m + 30,79m + 9,56m;

- Hướng Nam: Giáp kênh thủy lợi, có số đo 20,03m;

- Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 414 (thửa số 1041), tờ bản đồ 01, có số đo 29,29m.

(có sơ đồ kèm theo)

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông Lê Thành Đ với ông Nguyễn Quốc T là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Lê Thành Đ với ông Nguyễn Quốc T. Ông Lê Thành Đ có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nguyễn Quốc T có đơn yêu cầu thi hành án; hàng tháng, ông Lê Thành Đ còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá:

Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 phải cùng liên đới chịu là 20.650.000 đồng (Hai mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Lê Thành Đ đã nộp tạm ứng trước số tiền 21.500.000 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê

Thành Đ số tiền 20.650.000 đồng (Hai mươi triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Thành Đ số tiền còn dư là 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng).

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Thành Đ phải chịu án phí có giá ngạch tổng cộng là 13.500.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003596 ngày 18 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông còn phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị L1 mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Quốc T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005165 ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp xong án phí sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thành Đ không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002672 ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Tú;
- VKSND huyện Mỹ Tú;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm

