

Bản án số: 73/2024/DS-PT.

Ngày: 26-6-2024.

V/v tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Dũng**;

ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Minh Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43B/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Dương Đình D**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Lê Văn Đ** là Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Địa chỉ: Số D N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Trần Đình T**, sinh năm 1954 và bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Khu phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1965;
- Ông Dương Đình V, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Khu phố A, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Hữu T2, sinh năm 1981.

Địa chỉ: khối phố S, phường A, huyện T, tỉnh Tây Ninh (*hiện nay đang cư trú tại: Khu phố H, thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam*). Có mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Dương Đình D trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 thống nhất lập hợp đồng và nhận tiền cọc của ông số tiền là 50.000.000 đồng, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông với giá 1.270.000.000 đồng, gồm 02 thửa đất. Trong đó, thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6 m², đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Tài sản trên thửa đất này là 01 ngôi nhà cấp 4 có kết cấu: tường xây, sườn gỗ, mái lợp tôn, nền xi măng, diện tích xây dựng là 80m² và một thửa đất màu do ông T xin và đã được Hợp tác xã Nông nghiệp 2 thị trấn H ký xác nhận năm 1985 (*thửa đất này cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195m² tại Khu phố H (Tổ 12 cũ) thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam*). Hai ngày sau khi làm hợp đồng đặt cọc, ông D đã đến nhà ông T giao đủ số tiền còn lại thì vợ chồng ông T nêu lý do vì bệnh tật nên mới bán nhà đất và yêu cầu ông đưa thêm 30.000.000 đồng. Như vậy, giá trị chuyển nhượng nhà và 02 thửa đất trị giá là 1.300.000.000 đồng và ông T, bà T1 hứa với ông sẽ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sớm. Nhưng khi đi làm giấy tờ, vợ chồng ông T, bà T1 chỉ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m², còn thửa đất màu số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195m² vợ chồng ông T, bà T1 không làm thủ tục. Vào ngày 05/4/2018, UBND thị trấn H giải quyết đơn khiếu nại của ông thì các bên thống nhất: ông D đồng ý trả thêm số tiền 30.000.000 đồng sau khi vợ chồng ông T làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông D. Ông D đã làm các thủ tục để ông T nộp tại Trung tâm giao dịch 1 cửa của UBND huyện T để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất màu nêu trên. Nhưng sau khi làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T không thực hiện thoả thuận như trước mà rao bán mảnh đất này. Khi làm giấy tờ, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, lúc này là cái ao nên cán bộ địa chính có nói đất ao cá khó làm thủ tục nên ông gọi người đổ đất lấp ao, sau đó mới làm thủ tục cấp giấy đứng tên vợ chồng ông T. Sau khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đứng tên vợ chồng ông T thì ông T không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Việc ông đổ đất lấp ao có nhiều người biết và vợ chồng ông T, bà T1 cũng biết.

Nay, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 360, tờ bản đồ 06, diện tích 195m² tại Khu phố H (Tổ 12 cũ), thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam (đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/2019) cho ông D theo đúng quy định. Theo sự thỏa thuận tại UBND thị trấn H trước đây, ông D thống nhất giao thêm cho vợ chồng ông T số tiền 30.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho ông Dương Đình D thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m², được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, với giá nhà và đất là 1.300.000.000 đồng; vợ chồng ông, bà đã làm xong thủ tục sang tên và đã nhận đủ tiền. Riêng thửa đất màu mà vợ chồng ông, bà xin vào năm 1985, ông, bà mới làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019. Tại biên bản làm việc tại UBND thị trấn H, vợ chồng ông, bà thống nhất sau khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ chuyển nhượng cho ông D với số tiền 30.000.000 đồng. Hiện nay, vợ chồng ông, bà đã làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vợ chồng ông, bà không chuyển nhượng nữa, bởi các lý do sau:

- Hợp đồng đặt cọc do ông D tự làm và có dấu hiệu lừa đảo khi để phần thửa đất là ao cá mà vợ chồng ông, bà chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra trang 2 ở phía sau, nghĩa là ông D tự ghi phần diện tích đất ra phía sau vào trang giấy này, không có chữ ký của ông, bà, sau đó photocopy ra. Việc thỏa thuận chuyển nhượng không có nội dung chuyển nhượng thửa đất này.

- Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải lập hợp đồng, có chữ ký và có đóng dấu của chính quyền địa phương, nhưng ở đây không có nên không có việc chuyển nhượng thửa đất này.

- Vợ chồng ông, bà không giao giấy gốc của Hợp tác xã cho đất cho ông D; khi đó, ông, bà kẹp tờ giấy xin đất của Hợp tác xã vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D đã lấy chữ ông, bà không có giao cho ông D.

- Bản thân ông, bà có nhận của ông D số tiền 1.300.000.000 đồng, nhưng số tiền này là số tiền chuyển nhượng thửa đất ở có nhà và đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Hữu T2 trình bày: ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06 và hủy

hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất của cha, mẹ ông với ông D, vì lý do ông không ký vào hợp đồng.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, những người làm chứng trình bày :

- Ông Nguyễn Hữu T3 trình bày: ông hành nghề lái xe và ông xác nhận đã chở cho ông Dương Đình D 15 xe đất, mỗi xe 05m³ để lấp ao.

- Ông Trương Ngọc T4 trình bày: ông T4 là người soạn thảo giúp cho ông D và vợ chồng ông T, bà T1 hợp đồng đặt cọc. Sau khi ông D giao đủ tiền, ông T đã đưa bì đỏ và bản gốc giấy xin đất của Hợp tác xã cho ông D. Khi ông làm hợp đồng đặt cọc cho hai bên, nội dung trong hợp đồng là đúng, không có việc sửa chữa, photocopy. Lúc lập hợp đồng không có ghi ngày, sau đó ông tự ghi ngày vào bản gốc mà ông đang lưu giữ và ông đã nộp cho Tòa án. Nếu lúc đó các bên không đồng ý chuyển nhượng hai thửa đất thì làm gì có việc ông T giao bản gốc giấy Hợp tác xã cho đất cho ông D. Ngoài ra, khi hòa giải tại UBND thị trấn H, ông D đồng ý đưa thêm cho ông T 30.000.000 đồng và ông T thống nhất.

- Ông Nguyễn Công B trình bày: ông có biết việc mua bán đất của ông T và ông D. Khi ông T và ông D cắm mốc thửa đất ao nước thì có mặt ông, vì liên quan đến ranh giới đất của N2. Ông không biết việc ông D giao tiền cho ông T.

- Ông Nguyễn Đức N, ông Lê Trung C đều trình bày: khi ông D và ông T đi cắm mốc hai thửa đất thì các ông đều biết.

- Bà Trần Thị T5 trình bày: việc chuyển nhượng các thửa đất của ông D và ông T thì bà có biết. Khi chuyển nhượng thửa đất màu, lúc đó chưa có giấy chứng nhận nên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng được.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 146, 157, 165, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 8, 116, 117, 119, 500, 501, 502, 503, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình D đối với bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và ông Trần Hữu T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195,5m² tại: Tổ A (Khu phố H), thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam, có tứ cận: cạnh phía Đông giáp đất ông Tư H1 dài 17,17m; cạnh phía Tây giáp đất ông N1 dài 17,74m; cạnh phía Nam giáp đất nhà đội dài 11,48m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 359; đã được UBND huyện T cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03445 ngày 25/4/2019 cho ông Dương Đình D theo đúng quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Đình D: ông Dương Đình D phải trả cho vợ chồng ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 số tiền 30.000.000 đồng.

Buộc ông D phải trả cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 1.250.000 đồng giá trị các cây chuối.

Đối với yêu cầu của người liên quan ông Trần Hữu T2 không được xem xét trong vụ án này. Ông T2 có quyền khởi kiện một vụ án khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2024, bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm; tuy nhiên, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 22.000.000 đồng.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2 thì thấy:

[2.1] Vào năm 2017, vợ chồng ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 cùng ông Dương Đình D đã thỏa thuận ký kết “Hợp đồng đặt cọc” (*không thể hiện ngày ký kết*). Theo nội dung của “Hợp đồng đặt cọc” thì vợ chồng ông T, bà T1

thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Đình D 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m² (đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/3/2008) gắn với 01 ngôi nhà cấp 4 và 01 thửa đất màu do ông T xin và đã được Hợp tác xã N thị trấn H ký xác nhận năm 1985. Mặc dù, văn bản thỏa thuận ghi tiêu đề là “Hợp đồng đặt cọc” nhưng nội dung trong hợp đồng chứa đựng việc thỏa thuận của các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thỏa thuận việc đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông D đã đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 50.000.000 đồng. Đến ngày 30/8/2017, ông T, bà T1 viết giấy nhận của ông D số tiền 1.250.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông T, bà T1 đã nhận của ông D là 1.300.000.000 đồng. Sau đó, các bên đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m².

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông D cho rằng, ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bị đơn quyền sử dụng 02 thửa đất, gồm: thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m² và thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195,5m² và đã thanh toán xong số tiền là 1.300.000.000 đồng. Ngược lại, vợ chồng bị đơn ông T, bà T1 thì cho rằng vợ chồng ông, bà chỉ chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, diện tích 841,6m² (đã thực hiện xong), chứ không có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195,5m² do gia đình xin của Hợp tác xã vào năm 1985.

[2.3] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại Giấy nhận tiền ngày 30/8/2017 do ông T viết và vợ chồng ông cùng ký tên, có nội dung: “Sau khi nhận tiền tôi sẽ giao toàn bộ giấy tờ đất và nhà cho ông Dương Đình D”. Và thực tế, sau khi nhận tiền, ông T đã giao toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 359) và Giấy xin đất của ông T được Hợp tác xã xác nhận (đối với thửa đất số 360) cho ông D giữ. Việc này thể hiện, vợ chồng ông T, bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cả 02 thửa đất nêu trên cho ông D. Điều này phù hợp với việc ông D đã thuê người đổ đất san lấp ao tại thửa đất số 360 và phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Công B (tổ trưởng tổ dân phố) và các ông Lê Trung C, Nguyễn Đức N (là những người sử dụng đất có ranh giới liền kề với thửa đất số 360), đều xác nhận vợ chồng ông T, bà T1 có chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 360 (do Hợp tác xã cho ông T) cùng với thời điểm chuyển nhượng nhà ở và đất ở tại thửa đất số 359; đồng thời, chính ông D đã nhờ những người này xác định ranh giới để ông D cắm mốc và khi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D cũng là người đem hồ sơ đến cho những người này ký xác nhận ranh giới.

Bị đơn cho rằng “Hợp đồng đặt cọc” mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là hợp đồng giả, nội dung trang 2 của hợp đồng do nguyên đơn tự thêm vào sau khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, xét thấy “Hợp đồng đặt cọc” do nguyên đơn cung cấp hoàn toàn phù hợp với “Hợp đồng đặt cọc” do ông Trương Ngọc T4 (là người soạn thảo hợp đồng) cung cấp cho Tòa án. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và

phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh “Hợp đồng đặt cọc” mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là hợp đồng giả, do nguyên đơn tự thêm nội dung vào trang 2 của hợp đồng nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến này của bị đơn.

[2.4] Mặc dù, ông Trần Hữu T2 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 thừa nhận có biết việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn dùng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây nhà ở cho gia đình và tại thời điểm đó ông T2 cũng không có ý kiến phản đối gì. Hơn nữa, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc do ông Trần Đình T xin và được Hợp tác xã N thị trấn H xác nhận vào năm 1985. Do đó, việc ông T2 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng. Riêng đối với yêu cầu của ông T2 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06, ông T2 có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[2.5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập bằng văn bản nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn (*bên nhận chuyển nhượng*) đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn theo thỏa thuận trong hợp đồng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06 giữa nguyên đơn và bị đơn; đồng thời, buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện thanh toán lại cho bị đơn số tiền mà bị đơn đã đổ đất san lấp ao trên thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06 là 22.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2 không phải chịu; hoàn trả lại cho ông T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2024/DS-ST ngày 04/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 92, 147, 148, 157, 161 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 26, 27 và 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. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình D đối với bị đơn ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2 về việc “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc vợ chồng ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và ông Trần Hữu T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195,5m² tại Tổ A (Khu phố H), thị trấn H, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*có tứ cận: cạnh phía Đông giáp đất ông Tư H1 dài 17,17m; cạnh phía Tây giáp đất ông N1 dài 17,74m; cạnh phía Nam giáp đất nhà đội dài 11,48m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 359 dài 10,98m, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 287734 ngày 25/4/2019*) cho ông Dương Đình D theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Đình D về việc thanh toán cho vợ chồng ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 số tiền 52.000.000 (*Năm mươi hai triệu*) đồng.

Buộc ông Dương Đình D thanh toán cho vợ chồng ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 giá trị các cây chuối có trên thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích 195,5m² với số tiền 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn*) đồng và giao cho ông Dương Đình D được quyền sở hữu toàn bộ các cây chuối nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 359, tờ bản đồ số 06 không được xem xét trong vụ án này. Ông Trần Hữu T2 có quyền khởi kiện một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Dương Đình D tự nguyện chịu toàn bộ (*đã nộp xong*).

Chi phí giám định: ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 phải chịu số tiền là 2.000.000 (Hai triệu) đồng (đã nộp xong).

Chi phí định giá tài sản theo yêu cầu của bị đơn: ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 phải chịu số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Đình T và bà Huỳnh Thị T1 được miễn. Hoàn trả lại cho ông Dương Đình D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021116 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Đình T, bà Huỳnh Thị T1 và ông Trần Hữu T2 không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Trần Hữu T2 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008396 ngày 26/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/6/2024).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo