

Bản án số: 398/2024/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1997; cư trú tại: Khu dân cư S, huyện C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Thái Thành T, sinh năm 1991, cư trú tại: Số I, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

1. Văn Phòng C.

Địa chỉ: C, đường N, Khu dân cư E, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Lý Phương Q, sinh năm 1982; cư trú tại: Số D, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lý Phương Q: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1989; cư trú tại: Số A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 17/10/2023).

3. Bà Huỳnh Thị Út Đ, sinh năm 1970; cư trú tại: Số B, khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Lý Phương Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất diện tích 304m² thửa 2577, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 504860, số vào sổ CS15667 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/5/2021 và căn nhà cấp 4 trên đất do ông S đứng tên.

Ngày 31/3/2023 ông S có vay ông Thái Thành T số tiền 450.000.000 đồng, có văn bản thỏa thuận đề ngày 31/3/2023, để đảm bảo số tiền vay thì ông S ký cho ông T hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nói trên, quá trình vay ông có thanh toán cho ông T tiền lãi 90.000.000 đồng.

Sau đó, ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lý Phương Q, biết được sự việc ông S đã làm đơn ngăn chặn việc bà Q làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn yêu cầu: Nguyên đơn đồng ý trả số tiền vay trên cho bị đơn ông T và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2023 giữa ông S và ông T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Q. Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân quận C chỉnh lý lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S.

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, người đại diện uỷ quyền của bị đơn - ông Thái Thành T là ông Đỗ Hiếu T1 trình bày:* thừa nhận giữa bị đơn ông T với ông S có giao dịch vay tiền, với số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, có thỏa thuận bằng văn bản ngày 31/3/2023.

Để đảm bảo số tiền vay thì các bên thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 03/8/2023, ông T chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lý Phương Q với giá 1.250.000.000 đồng.

Nay, ông đồng ý để ông S trả số tiền nợ gốc cho ông là 450.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi vì thống nhất đã nhận lãi suất trong quá trình vay của ông S số tiền 90.000.000 đồng. Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho tên ông S, khi ông S trả xong số tiền trên.

Đối với yêu cầu của bà Q thì ông T đồng ý trả số tiền 1.250.000.000 đồng cùng 150.000.000 đồng tiền lãi các chi phí làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên đất qua bà Q.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông T cho rằng nếu công nhận hợp đồng cho bà Q thì ông bồi thường cho ông S.

** Theo đơn yêu cầu độc lập và các lời khai tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Lý Phương Q có ông Trần Văn Á trình bày:*

Bà Q nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông Thái Thành T, theo đó phần đất có diện tích 304m² thuộc thửa 2577, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Chiều theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 504860, số vào sổ CS15667 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 14/5/2021) và căn nhà cấp 4 trên đất.

Giữa ông T, bà Q có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2023 tại Văn phòng C, số C, quyền số 08/2023 TP C-SCC/HDGD. Sau khi ký kết hợp đồng bà Q đã thanh toán đủ tiền, nhận đất, nhận nhà và tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Bà Q nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa và nhận được Giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả số 5088/BPTNTKQ ngày 3/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C, theo giấy hẹn thì bà Q đã nộp thuế, lệ phí trước bạ và đợi nhận giấy là ngày 18/8/2023.

Ngày 17/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C mời bà Q và ông T lên trao đổi về việc phân đất bị ông Nguyễn Trường S ngăn chặn theo đơn đề ngày 14/8/2023 nên ngừng giải quyết hồ sơ sang tên cho bà Q.

Nay bà Q có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2023 tại V1 có số công chứng 1080, quyền số 08/2023 TP/CC-SCC/HDGD giữa bà Q với ông Thái Thành T. Công nhận căn nhà cấp 4 và phần đất có diện tích 304m² thuộc thửa 2577, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của người nhận chuyển nhượng hợp pháp ngay tình, để bà Q tiếp tục được đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn ông S và bị đơn ông T phải có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm trả số tiền 1.250.000.000 đồng (tiền gốc) và 200.000.000 đồng (tiền lãi và chi phí làm hợp đồng chuyển nhượng) bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với ông T.

** Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Út Đ trình bày:*

Nguyên trước đây bà Huỳnh Thị Út Đ là chủ sử dụng thửa đất: 2577, tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất: Khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 304m² (Trong đó: 50m²-ODT, 254m²-CLN).

Đến ngày 26/04/2021, bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Hồ Thảo T2, diện tích 215,9m² (Trong đó: 50m²-ODT và 165,9m²-CLN).

Diện tích còn lại 88,1m²-CLN do không đủ diện tích tách thửa nên giữa bà Đ với bà T2 có thỏa thuận “bà Đ đồng ý chuyển nhượng hết diện tích 304m² (50m²-ODT, 254m²-CLN) đất cho bà T2 đứng tên, chờ khi nào cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa thì bà T2 có nghĩa vụ ký chuyển nhượng lại cho bà Đ diện tích 88,1m² trong diện tích 304m²...”.

Đến ngày 19/09/2022, bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Trường V cũng với điều kiện: Khi nào cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa thì ông Nguyễn Trường V có nghĩa vụ ký chuyển nhượng lại cho bà Đ 88,1m²-CLN.

Sau đó ông Nguyễn Trường Vũ t cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Trường S với điều kiện: Khi nào cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa thì ông Nguyễn Trường S có nghĩa vụ ký chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị Út Đ 88,1m²-CLN.

Bằng văn bản này, ông Nguyễn Trường S đồng ý khi nào cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa thì ông Nguyễn Trường S có nghĩa vụ ký chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị Út Đ 88,1m²-CLN (độ dài các cạnh: 13,50m-5,80m-13,61m-7,25m); thuộc thửa đất số 2577, tờ bản đồ số 03, phần đất này tọa lạc tại khu vực P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nay ý kiến bà Đ là, đối với phần đất 88,1m²-CLN hiện do bà Huỳnh Thị Út Đ quản lý và sử dụng, trên phần đất có một căn nhà của bà Đ và 7 ngôi mộ của gia đình bà. Nay trong vụ kiện các bên tranh chấp, bà yêu cầu tách đôi với phần diện tích đất 88,1m² cho bà Đ theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận ngày 27/3/2023.

Đồng thời, do bà đang bị bệnh, việc đi lại khó khăn, nên bà yêu cầu xin vắng mặt tại các buổi hoà giải, công khai chứng cứ và xét xử tại các phiên toà.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2024/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S đối với bị đơn ông Thái Thành T và chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Phương Q với bị đơn ông Thái Thành T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2023 giữa ông Nguyễn Trường S với ông Thái Thành T, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 398, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2023 giữa ông Thái Thành T với bà Lý Phương Q, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1080, quyền số 08/2023/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS15667 đã chỉnh lý cho ông Thái Thành T để cấp lại cho ông Nguyễn Trường S theo bản án quyết định đã tuyên (kèm theo trích đo địa chính số 1478).

[2] Giải quyết hậu quả việc chuyển nhượng giữa ông Thái Thành T với ông Nguyễn Trường S và chuyển nhượng giữa ông Thái Thành T với bà Lý Phương Q.

Buộc ông Nguyễn Trường S có nghĩa vụ trả cho bà Lý Phương Q số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Thái Thành T có nghĩa vụ trả cho bà Lý Phương Q số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bà Lý Phương Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T, ông S chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Bác một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Phương Q về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2023 giữa ông Thái Thành T với bà Lý Phương Q, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1080, quyền số 08/2023/TP/CC-SCC-HĐGD.

[4] Về chi phí tố tụng khác (thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và bản trích đo địa chính) là: chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là 5.978.920 đồng, nguyên đơn và bị đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại nguyên đơn số tiền 2.989.460 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông S phải chịu 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002386 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy và nay tiếp tục nộp số tiền là 21.700.000 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông T phải chịu 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Bà Q phải chịu án 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002491 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thành án phí phải chịu.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 20/5/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lý Phương Q giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn giao dịch giả cách. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lý Phương Q với ông T là vô hiệu theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự nên bản án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hợp đồng vay tài sản. Toà án nhân dân quận Bình Thủy đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi ông Thái Thành T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã chuyển nhượng cho bà Lý Phương Q. Hợp đồng được công chứng ngày 03/8/2024. Theo thừa nhận của các bên thì ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà Q. Bên cạnh đó, gia đình bà Q đã nhận nhà đất và đang quản lý sử dụng. Việc bà Q đã nhận tài sản thể hiện qua các chứng cứ sau:

- Vi bằng số 517/2024/VB-TPL ngày 17/7/2024 do Văn phòng thừa phát lại Phạm Thị Thu T3, xác định hiện tại gia đình bà Q đang ở tại nhà đất.

- Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2023 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy, thể hiện bà Q là người đang sử dụng

- Tại Bản trích đo địa chính số 1478/TTKTTNMT ngày 14/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện: Phần đất tranh chấp 212,4m² do ông Nguyễn Văn Q1 (người nhà của bà Q) đang sử dụng.

- Văn bản thoả thuận giữa bà Q, ông T và bà Huỳnh Thị Út Đ thoả thuận rằng phần đất có diện tích 83,4m² (theo đo đạc thực tế) do bà Đ sử dụng. Đây là phần đất mà chính ông S, ông T đã có thoả thuận thuộc quyền của bà Đ mặc dù phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên tranh chấp.

Như vậy, trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự.

[3] Sau khi ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q đã tiến hành đăng ký biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 17/8/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C lập biên bản về việc nhận được đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trường S đề ngày 14/8/2023, có xác nhận của Toà án. Qua kiểm tra tài liệu có trong hồ sơ, đơn khởi kiện của ông S đề

ngày 15/8/2023, được nộp trực tiếp tại Toà án vào ngày 16/8/2023 theo Giấy xác nhận đơn số 641/GXN-TA ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân quận Bình Thủy (Bút lục 06). Theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 5088/BPTNTKQ ngày 03/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C thì ngày trả kết quả cho bà Q là 17/8/2023 và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ngày 18/8/2023 (Bút lục 57). Như vậy, về mặt thời gian, bà Q đã hoàn tất thủ tục đăng ký.

[4] Với các tình tiết như đã phân tích tại mục [3] thì trường hợp của bà Q không thuộc trường hợp bị từ chối cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ pháp lý quy định sự kiện này là khoản 11 Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ T4 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

[5] Khoản 3 Điều 98 Luật đất đai quy định: “*Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật*”. Theo các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 11/8/2023 (Các bút lục 50, 51, 52) thì bà Q đã đóng xong lệ phí trước bạ nhà đất, thuế thu nhập, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Như vậy, bà Q đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Theo quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật đất đai vừa nêu thì bà Q được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Từ những nhận định trên cho thấy, bà Q là bên nhận chuyển nhượng thực tế, ngay tình, hoàn thành nghĩa vụ đăng ký. Bà Q không có lỗi trong việc chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà Q là có cơ sở chấp nhận. Đối với căn nhà cấp 4 trên đất, tại phiên toà phúc thẩm, ông T cũng xác định là tài sản thuộc hợp đồng chuyển nhượng nhưng do chưa được công nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể hiện. Thực tế là chuyển nhượng nhà đất. Quá trình ký kết các hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, căn nhà được giao cùng quyền sử dụng đất và không ai khiếu nại. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử xác định tài sản chuyển nhượng bao gồm cả căn nhà.

[7] Do kháng cáo của bà Q được chấp nhận nên trong việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa ông S và ông T có sự điều chỉnh. Ông T thừa nhận quan hệ chuyển nhượng giả cách nhưng lại đem tài sản chuyển nhượng cho bà Q thì ông T hoàn toàn có lỗi nên phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông S. Giá thị trường quyền sử dụng đất được cấp sơ thẩm định giá và được xác định là $212,4\text{m}^2 \times 5.750.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.221.300.000 \text{ đồng}$ (lấy mức giá trung bình theo biên bản định giá). Giá ông T chuyển nhượng cho bà Q là 1.250.000.000 đồng. Do vậy, thiệt hại ông T gây ra cho ông S được xác định là 1.250.000.000 đồng. Ông T có nghĩa vụ hoàn lại giá trị này cho ông S. Khấu trừ tiền nợ vay 450.000.000 đồng, ông T còn hoàn lại cho ông S 800.000.000 đồng.

[7] Riêng phần 83,4m², phần ký hiệu B trên Bản trích đo địa chính số 1478/TTKTTNMT ngày 14/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, bà Q và bà Đ đã có thoả thuận giao phần này cho bà Đ sử dụng. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Q chỉ được công nhận đối với diện tích 212,4m², tại vị trí A của Bản trích đo.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bà Lý Phương Q được chấp nhận nên bà Q không phải chịu án phí, đồng thời điều chỉnh lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại các Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2023 giữa ông Nguyễn Trường S với ông Thái Thành T, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 398, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu.

- Buộc ông Thái Thành T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trường S 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lý Phương Q:

- Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/8/2023 giữa ông Thái Thành T với bà Lý Phương Q, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1080, quyển số 08/2023/TP/CC-SCC-HĐGD (Diện tích đất được công nhận chuyển nhượng là 212,4m², tại vị trí A của Bản trích đo địa chính số 1478/TTKTTNMT ngày 14/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

- Bà Lý Phương Q được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được công nhận theo hợp đồng nêu trên.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại nguyên đơn số tiền 2.989.460 đồng (hai triệu chín trăm tám mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường S phải chịu 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002386 ngày 18/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy và nay tiếp tục nộp số tiền là 21.700.000 đồng (hai mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ông Thái Thành T phải chịu 49.500.000 đồng (Bốn mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà Lý Phương Q phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002491 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy thành án phí phải chịu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Q được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002722 ngày 20/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh