

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 404/2024/DS-PT

Ngày 13-9-2024

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

- Các thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Nguyễn Quyền

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thảo Ngân - 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:* bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2024/TLPT-DS ngày 23/7/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 320/2024/QĐ-PT ngày 31/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Sỹ H, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thanh H1, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số B, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ liên hệ: Số A, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt);

- *Bị đơn:*

1/ Ông **Võ Hồng T**, sinh năm: 1970

2/ Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm: 1976;

Cùng địa chỉ: Số D, khu V, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ;

Cùng địa chỉ liên hệ: Số D, tổ A, ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T, bà T1: Luật sư Nguyễn Thị H2, Công ty L – thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; Địa chỉ: B đường A, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C; Địa chỉ: Lô B, đường N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt)*

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Lê Sỹ H và người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Thanh H1, ông Nguyễn Chí M trình bày:*

Vào ngày 11/3/2022, giữa ông Lê Sỹ H với ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.157,2 m², tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang do ông Võ Hồng T đứng tên, được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N. Số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 11/5/2022, ông H cùng vợ chồng ông T, bà T1 ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thửa đất số 114 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng ngày 11/5/2022, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.157,2 m², tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00744 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 30/11/2021 cho ông Võ Hồng T đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N. Giá chuyển nhượng thực tế là 4.960.000.000 đồng. Ông H đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng bằng hình thức chuyển khoản thông qua số tài khoản 070040933512 của ông Võ Hồng T mở tại Ngân hàng S.

Về phần đất chuyển nhượng, ông T và bà T1 có cam đoan tại điểm b khoản 1 Điều 6 của hợp đồng: “b) Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật” và cam đoan chung của hai bên, hợp đồng chuyển nhượng hoàn thành khi ông H làm xong thủ tục và

được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu, cụ thể nêu tại khoản 3 Điều 6 của hợp đồng: “a) Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này để thực hiện thế chấp, bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, kê khai làm vốn doanh nghiệp hoặc các giao dịch khác với bất kỳ hình thức nào cho đến khi làm xong thủ tục và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, sở hữu cho bên B theo quy định của pháp luật; b) Các bên chịu trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng này”. Tuy nhiên, khi ông H làm thủ tục đăng ký biến động sang tên thì bộ phận một cửa đã trả hồ sơ và đưa Thông báo thu hồi đất số 1272/TB-UBND ngày 13/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang để thực hiện Dự án Nâng cấp mở rộng Trường M1. Thửa đất số 114 mà vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng cho ông H sẽ bị thu hồi.

Sau đó, ông H còn biết được, trước khi chuyển nhượng đất cho ông H thì cơ quan Nhà nước đã có quyết định, thông báo sẽ thu hồi thửa đất số 114 để thực hiện Dự án Nâng cấp mở rộng Trường M1. Tuy nhiên, khi giới thiệu chuyển nhượng đất cho ông H thì vợ chồng ông T, bà T1 cố ý giấu thông tin về thửa đất sẽ bị thu hồi. Vợ chồng ông T, bà T1 cố tình lừa dối, làm cho ông H hiểu thửa đất số 114 vẫn sang tên chuyển nhượng bình thường. Từ đó, ông H tin tưởng vào lời hứa hẹn và cam đoan khi chuyển nhượng của vợ chồng ông T. Khi biết được thửa đất nhận chuyển nhượng không sang tên được, ông H đã nhiều lần liên hệ vợ chồng ông T, bà T1 để yêu cầu trả lại tiền cho ông H nhưng ông T, bà T1 cố tình trốn tránh không trả lại tiền. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/5/2022 giữa ông Lê Sỹ H với ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N công chứng, số công chứng 777, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 trả lại cho ông H số tiền 4.960.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính từ ngày 13/9/2022 đến thời điểm khởi kiện là 446.400.000 đồng (4.960.000.000 đồng x 1,5%/tháng x 06 tháng = 446.400.000 đồng) và tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán dứt nợ.

- Bị đơn ông Võ Hồng T và bà Phạm Thị T1 trình bày:

Vào ngày 11/3/2022, ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 với ông Lê Sỹ H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên và được công chứng tại Văn phòng C. Ông T nhận cọc số tiền là 2.000.000.000 đồng.

Đến ngày 11/5/2022, ông T, bà T1 và ông H thanh lý hợp đồng đặt cọc, chuyển sang ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất. tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N. Nội dung chuyển nhượng được thể hiện rõ trong hợp đồng. Đồng thời, ông Lê Sỹ H đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.960.000.000 đồng và nhận quản lý thửa đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên hoàn toàn tự nguyện, có tự tìm hiểu và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ông T, bà T1 hoàn toàn không biết thửa đất số 114 bị quy hoạch trong tương lai, ông bà không hề che giấu bất cứ thông tin gì, cũng như không lừa gạt, dụ dỗ ông H.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/5/2022 giữa ông Lê Sỹ H với ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N công chứng, số công chứng 777, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; Buộc ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 trả lại cho ông H số tiền 4.960.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính từ ngày 13/9/2022 đến thời điểm khởi kiện là 446.400.000 đồng. Đồng thời, tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh đến khi thanh toán dứt nợ thì ông T, bà T1 không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 777, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên chứng nhận vào ngày 11/5/2022 giữa người yêu cầu công chứng, bên chuyển nhượng là ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Sỹ H. Văn phòng công chứng nhận thấy, tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục, quy trình công chứng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2024/DSST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào ngày 11/5/2022 được công chứng tại Văn phòng C, giữa nguyên đơn Lê Sỹ H với các bị đơn Võ Hồng T, Phạm Thị T1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.157,2 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang vô hiệu

Ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Sỹ H số tiền đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.960.000.000 đồng.

Ông Lê Sỹ H có trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00744 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 30/11/2021 cho ông Võ Hồng T đứng tên.

Ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 13.000.000 đồng. Nguyên đơn Lê Sỹ H đã nộp và đã được chi xong. Bị đơn Võ Hồng T, Phạm Thị T1 có trách nhiệm thanh toán số tiền này lại cho nguyên đơn Lê Sỹ H.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về tiền án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải nộp và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử. bị đơn ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 đã kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Nguyễn Thị H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì ông T và bà T1 hoàn toàn không hay biết phần đất bị thu hồi. Quyết định 2350/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh H không phải quyết định thu hồi đất mà là chủ trương mở rộng trường. Quyết định này cũng không cụ thể phần đất nào bị thu hồi. Ông T và bà T1 chuyển nhượng cho ông H là hợp pháp, có ra công chứng chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất đủ điều kiện chuyển nhượng. Bản án sơ thẩm cho rằng bị đơn lừa dối là

không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Lê Sỹ H có bà Đỗ Thị Thanh H1 là đại diện theo ủy quyền trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu là có cơ sở vì: Bị đơn không cung cấp thông tin đầy đủ về thửa đất, che giấu việc thửa đất nằm trong khu quy hoạch. Vợ chồng bị đơn cam kết đất không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn thành, bên bán chưa hoàn thành theo nghĩa vụ, nguyên đơn chưa đăng ký quyền sử dụng đất theo luật Đất đai. Việc không sang tên được là không phải lỗi của nguyên đơn. Ông H chuyển nhượng thửa đất trên gần 05 tỷ đồng nhưng giá bồi thường chỉ có 860.517.760 đồng. Cơ quan Nhà nước có quyết định thu hồi đất và bồi thường cho ông T chứ không phải cho ông H nhận tiền bồi thường. Bị đơn đã bội tín hứa trả tiền cho nguyên đơn nhưng không thực hiện...Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Ông H có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bị đơn ông T, bà T1. Giá chuyển nhượng là 4.960.000.000 đồng (giá thực tế) phía nguyên đơn đã giao đủ tiền cho phía bị đơn nhưng khu đất chuyển nhượng trên nằm trong dự án mở rộng trường mầm non M1 nên nguyên đơn không thể sang tên quyền sử dụng đất được. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên nguyên đơn. Thông báo thu hồi đất và thông báo bồi thường đều đứng tên của bị đơn. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng dân sự:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại

Khoản 3, Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét kháng cáo của bị đơn: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định nên được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Vào ngày 11/5/2022, giữa nguyên đơn ông Lê Sỹ H với các bị đơn ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 114, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.157,2 m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00744 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 30/11/2021 cho ông Võ Hồng T đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yến N. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng các bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng thực tế là 4.960.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1. Tuy nhiên, việc bàn giao đất để sử dụng chưa được các bên thực hiện. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H đi đăng ký biến động thì phát hiện phần đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thông báo thu hồi để làm dự án Nâng cấp mở rộng Trường M1. Việc thu hồi đất được thể hiện thông qua Thông báo thu hồi đất số 1272/TB-UBND ngày 13/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Do đó, ông Lê Sỹ H không thực hiện được việc đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận, nguyên đơn không yêu cầu tiền lãi. Bị đơn ông Võ Hồng T và bà Phạm Thị T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 4.960.000.000 đồng nguyên đơn đã giao đủ cho bị đơn số tiền 4.960.000.000 đồng và bị đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên. Ngày chuyển nhượng ra công chứng là ngày 11/5/2022 tuy nhiên đến ngày 13/9/2022 thì nhận được Thông báo thu hồi phần đất trên để Nâng cấp Trường M1. Nguyên đơn cho rằng bị đơn lừa dối. Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng là ngay tình nên không chấp nhận việc hủy hợp đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ theo thỏa thuận của hai bên tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện, ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 (Bên A) cam đoan: “*Quyền sử dụng đất không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, xử lý theo pháp luật*”. Căn cứ theo điều, khoản trên thì tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn không biết được việc Ủy ban nhân dân tỉnh H đã có chủ trương đầu tư dự án Nâng cấp mở rộng Trường M1. Mặc dù trước đó tại Quyết định số 2350/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh H có ban hành nhưng Quyết định này bị đơn chưa nhận và bị đơn cũng không biết phần đất của bị đơn nằm trong dự án trên, không có chứng cứ chứng minh bị đơn biết hoặc nhận thông báo thu hồi đất tại thời điểm ký kết. Hơn nữa, tại quyết định trên cũng không nói rõ cụ thể phần đất nào bị thu hồi để mở rộng trường. Phía nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tìm hiểu kỹ thông tin về đất đai mà mình cần nhận chuyển nhượng chứ không thể đổ lỗi hoàn toàn cho bị đơn. Như vậy, có căn cứ để chứng minh tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn không biết, không nhận được thông báo thu hồi phần đất nên bị đơn không có lỗi. Nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/5/2022 nhưng đến ngày 13/9/2022 mới có quyết định thu hồi. Do đó, trong trường hợp này, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự lừa dối của bị đơn và ngay cả Văn phòng Công chứng cũng không biết về việc khu đất chuyển nhượng trên sẽ bị thu hồi nên đã công chứng cho các bên chuyển nhượng với nhau. Tòa án sơ thẩm căn cứ khoản 6 Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa đúng vì tại thời điểm ký kết bị đơn chưa nhận quyết định thu hồi nên bị đơn không có lỗi. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với phần bồi thường đất đã chuyển nhượng ông Lê Sỹ H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quyền có liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. (nếu có tranh chấp giải quyết thành vụ kiện khác).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Sỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án ông H đã nộp 56.704.000 đồng theo biên lai thu số 0003196 ngày 25/5/2023 nên ông H được nhận lại 56.404.000 đồng.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 13.000.000 đồng nguyên đơn chịu đã chi xong.

[6] Về tiền án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Võ Hồng T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003460 ngày 21/5/2024, Bà Phạm Thị T1 được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003461 ngày 21/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Sỹ H đối với bị đơn ông Võ Hồng T, bà Phạm Thị T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Ông Lê Sỹ H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật. (nếu có tranh chấp giải quyết thành vụ kiện khác).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Sỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án ông H đã nộp 56.704.000 đồng theo biên lai thu số 0003196 ngày 25/5/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Cái Răng nên ông H được nhận lại 56.404.000 đồng.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp 13.000.000 đồng nguyên đơn chịu đã chi xong.

Về tiền án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Võ Hồng T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003460 ngày 21/5/2024, Bà Phạm Thị T1 được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003461 ngày 21/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND Q. Cái Răng;
- Chi cục THADS Q. Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Văn Hải