

Bản án số: 564/2024/DS-PT

Ngày: 17/9/2024

V/v tranh chấp *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản; Hợp đồng mua bán tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

- Ông Phạm Minh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh – Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Trung Đền - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2024/TLPT-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản; Hợp đồng mua bán tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 507/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Ung Văn H (V)**, sinh năm 1968;

1.2. Bà **Hồ Thị Mỹ D**, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: **Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Ung Văn H (V)**, Bà **Hồ Thị Mỹ D**:
Bà **Võ Thị Khánh L**, sinh năm 1983. Địa chỉ: **Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** (Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Huỳnh Kim S**, sinh năm 1971;

2.2. Ông Phan Văn N, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1978, địa chỉ: Số C, ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền 03/10/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Toàn V1: Bà Nguyễn Thị Bích V2; Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách, điều hành Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T.

Địa chỉ: Số A, Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; (Quyết định số: 2665/QĐ-NHNo -PC ngày 01/12/2022).

4. Người kháng cáo: Ông Ung Văn H (V) và bà Hồ Thị Mỹ D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D trình bày:

Phản diện tích đất tranh chấp với bà Huỳnh Kim S và ông Phan văn N1 là do vợ chồng ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D nhận chuyển nhượng từ bà S, ông N1 năm 2014 với diện tích 10 công (9.583,2m²), thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 19, đất chuyên trồng lúa nước. Diện tích qua đo đạc thực tế hiện nay là 9484,5m². Với giá nhận chuyển nhượng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo biên nhận giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng/công, ông H, bà D đưa trước 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng), số tiền bà S, ông N1 thiếu tiền mua vật tư nông nghiệp là 158.000.000đồng (Một trăm năm mươi tám triệu đồng), sau đó bà S có tiếp tục nhận 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) và sau đó đã nhận số tiền còn lại là đủ 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Khi thực hiện việc xác lập chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng và không đến cơ quan có thẩm quyền xác thực mà chỉ làm tờ biên nhận ngày 26/9/2014. Nội dung biên nhận thể hiện “bà S, ông N1 có bán cho 3 V (Ung Văn H) số đất 10 công hecta và bà S, ông N1 có hứa chùng nào có tiền trả Nhà nước thì cắt giao bằng khoán cho ông H, bà D”.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D có yêu cầu bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N sang tên quyền sử dụng đất. Nhưng bà S, ông N hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Nguyên nhân bà S, ông N không thể thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, ông H được là do bà S, ông N đang thế chấp

tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện T. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì từ năm 2014 đến năm 2021 ông H, bà D trực tiếp canh tác trồng lúa.

Đến năm 2022, ông Phan Văn N và bà Huỳnh Kim S tự ý vào lấy lại đất để xuống giống. Ông H và bà D có trình báo sự việc đến Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết nhưng không được. Ông N, bà S từ đó canh tác đất cho đến nay.

Ngày 29/6/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành văn bản số 705/QĐ-UBND về việc tiến hành thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp (qua đo đạc thực tế là 1478,2m²) để thực hiện dự án xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30 – ĐT.845, đoạn qua xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà Huỳnh Kim S là người trực tiếp nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Nay ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

+ Ông Ung Văn H và bà Hồ Thị Mỹ D yêu cầu ông Phan Văn N và bà Huỳnh Kim S phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế hiện nay sau thu hồi là 8.006,2m², thuộc 02 thửa 112 và 113 cùng tờ bản đồ số 19 đất chuyên trồng lúa nước do bà Huỳnh Kim S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc M1, M2, F2, F1 về mốc M1 và từ mốc F3, M3, M4, M5, M6, M7, F4 về mốc F3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH D1.

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D yêu cầu được nhận lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định ngày 15/5/2023 của Công ty TNHH H1 là 240.000 đồng/m² x diện tích thực tế còn lại sau thu hồi là 8.006,2m² = 1.921.488.000 đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi một triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng).

+ Ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D xin rút lại yêu cầu bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N phải có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền mua phân, thuốc sâu là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền thiệt hại của mỗi vụ mùa là 18.208.080 đồng (Mười tám triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, không trăm tám mươi đồng).

+ Đối với số tiền 320.221.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu, hai trăm hai mươi một nghìn đồng) mà bà Huỳnh Kim S đã nhận từ việc bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30 – ĐT.845, đoạn qua xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D thống nhất với Biên bản thẩm định ngày 18/3/2022, Biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 20/9/2023; Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của

Công ty TNHH D1. Tuy nhiên, không thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022 của Hội đồng định giá mà yêu cầu Công ty TNHH H1 thẩm định giá theo giá thị trường ngày 15 tháng 5 năm 2023.

- Bị đơn bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N trình bày:

Nguồn gốc của phần diện tích đất tranh chấp do bà Huỳnh Kim S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/11/2018. Nguyên nhân xuất phát từ việc nợ tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu qua nhiều năm nhưng không có tiền trả và sợ tiếp tục đóng lãi nên năm 2014, bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N đã thế chấp phần diện tích đất 10 công hecta cho ông Ung Văn H và bà Hồ Thị Mỹ D để không phải trả lãi phần tiền mua vật tư nông nghiệp đã nợ. Khi đó các bên có lập biên nhận ngày 26/9/2014 để làm tin, không có lập hợp đồng chuyển nhượng và cũng không được cơ quan nào chứng thực. Kể từ khi làm biên nhận thì bà S, ông N có giao đất cho ông H, bà D canh tác. Tuy nhiên, việc sang tên giấy chứng nhận không thể thực hiện được, vì thời điểm trước đó bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng. Từ khi nhận đất thì ông H, bà D trực tiếp canh tác từ năm 2014 đến năm 2021.

Đến năm 2022, ông Phan Văn N và bà Huỳnh Kim S đã lấy lại đất để canh tác cho đến nay. Ngày 29/6/2022, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành văn bản số 705/QĐ-UBND về việc tiến hành thu hồi một phần diện tích đất tranh chấp (qua đo đạc thực tế là 1478,2m²) để thực hiện dự án xây dựng tuyến ĐT.857 đoạn QL.30 – ĐT.845, đoạn qua xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà Huỳnh Kim S là người trực tiếp nhận tiền bồi thường, hỗ trợ là 320.221.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu, hai trăm hai mươi một nghìn đồng).

Sau khi đã thế chấp xong cho bà D, ông H phần diện tích đất 10 công hecta để trừ cán vào số tiền đã thiếu. Sau này, bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N có tiếp tục mua thiếu phân bón, thuốc trừ sâu của ông H, bà D đến nay còn nợ số tiền lại số tiền 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng). Bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N ý kiến:

+ Bà Huỳnh Kim S và ông Phan Văn N không thống nhất theo yêu cầu của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, ông H. Việc bà S, ông N giao 10 công đất cho bà D, ông H xuất phát từ việc thiếu tiền mua vật tư nông nghiệp không có tiền trả nên phải thế chấp để ngừng lại việc đóng lãi lại chứ không có việc mua bán, chuyển nhượng. Đồng thời sau khi nhận đất ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D có hứa sẽ cho chuộc lại. Hiện trạng đất hiện nay do bà Huỳnh Kim S quản lý sử dụng trong phạm vi các mốc M1, M2, F2, F1 về mốc M1 và từ mốc F3, M3, M4, M5, M6, M7, F4 về

mốc F3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH D1.

+ Thống nhất liên đới trách nhiệm trả cho ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D số tiền mua phân bón, thuốc trừ sâu lúc sau còn nợ lại là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

+ Không thống nhất trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H số tiền thiệt hại của mỗi vụ mùa là 18.208.080 đồng (Mười tám triệu, hai trăm lẻ tám nghìn đồng, không trăm tám mươi đồng). Vì lý do, kể từ khi ông H, bà D nhận đất thì hàng năm thì thu hoa lợi, lợi tức trên đất từ việc trồng lúa.

Ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S thống nhất với Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022; Biên bản thẩm định ngày 18/3/2022, Biên bản thẩm định bổ sung ngày 20/9/2023; Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH D1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T trình bày: Ngày 14/02/2022, bà Huỳnh Kim S đã tắt toán nợ vay và nhận lại Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, Ngân hàng xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử sơ thẩm và phúc thẩm. Không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Ung Văn H và bà Hồ Thị Mỹ D.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2014 giữa ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D với bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N là vô hiệu.

- Ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D giá trị đất với số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đôi với các khoản tiền phải trả cho 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.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 và Biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 20/9/2023; Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH D1).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D về việc yêu cầu ông Phan Văn N và bà Huỳnh Kim S bồi thường giá trị đất theo giá hiện nay là 1.921.488.000 (Một tỷ, chín trăm hai mươi một triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D đối với số tiền mua vật tư nông nghiệp bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N còn nợ là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại tài sản là 18.208.080 đồng (Mười tám triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, không trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.945.000 đồng (Sáu mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.975.000 đồng (Ba triệu, sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001302 ngày 16 tháng 12 năm 2021 và 450.000 đồng (Bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001382 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Số tiền án phí dân sự còn lại bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H cần phải nộp là 65.520.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).

- Bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 18/3/2022 là 1.500.000 đồng (Một triệu, năm trăm nghìn đồng), chi phí theo Hợp đồng đo đạc là 4.848.000 đồng (Bốn triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng). Tổng cộng là 6.348.000 đồng (Sáu triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng) do bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H đã nộp tạm ứng và chi xong. Do bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng nên bà S, ông N có trách nhiệm trả lại cho bà D, ông H số tiền 3.174.000 đồng (Ba triệu, một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 5 năm 2024, ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, Buộc ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà D số tiền 1.260.744.000 đồng và tiền lãi chậm

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông **Phan Văn N**, bà **Huỳnh Kim S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ biên nhận ngày 26/9/2014, không thỏa thuận được với bị đơn về việc giải quyết nội dung vụ án.

- Bị đơn: Giữ nguyên lời trình bày trước đây, thống nhất với bản án sơ thẩm, không thỏa thuận được với nguyên đơn về việc giải quyết nội dung vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp 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 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. Tại phiên tòa phúc thẩm, 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 quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **Ung Văn H**, bà **Hồ Thị Mỹ D**, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Ung Văn H**, bà **Hồ Thị Mỹ D** đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T** được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo ông **Ung Văn H**, bà **Hồ Thị Mỹ D** yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông **H**, bà **D** buộc ông **Phan Văn N**, bà **Huỳnh Kim S** có trách nhiệm liên đới trả cho ông **H**, bà **D** số tiền 1.260.744.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông **Phan Văn N**, bà **Huỳnh Kim S** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ biên nhận ngày 26/9/2014. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo không vượt quá phạm vi khởi kiện ban

đầu, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Xét việc kháng cáo của ông H, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ biên nhận ngày 26/9/2014. Nhận thấy, khi thực hiện hợp đồng giữa ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D và ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S thì các bên không nói cụ thể là đất thuộc thửa mấy, tờ bản đồ, diện tích bao nhiêu và ai đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về hình thức theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013, “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”. Việc ông H, bà D căn cứ vào biên nhận ngày 26/9/2014 để yêu cầu ông N, bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là chưa phù hợp. Bởi vì, hợp đồng này mang tính khấu trừ nợ vào việc mua phân bón thuốc trừ sâu trước đó, khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều biết phần diện tích đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng các bên vẫn thực hiện. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D và ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S là vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét về lỗi do các bên biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn cố tình thực hiện việc chuyển nhượng và không thực hiện đúng hình thức, dẫn đến hợp đồng vô hiệu đây là lỗi của các bên (50/50). Ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S đã lấy lại đất nên ông H, bà D không phải trả đất lại cho ông N, bà S. Việc ông H, bà D yêu cầu nêu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường theo giá chứng thư mà ông H, bà D đã cung cấp là 1.921.488.000đồng là chưa phù hợp. Bởi vì, giá đất theo chứng thư ông H, bà D cung cấp không được bên ông N, bà S thừa nhận. Trong khi Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định giá là 42.000đồng/01m². Tại phần đất tranh chấp này Nhà nước đã thu hồi một phần thửa 91 tờ bản đồ số 19 có giá 110.000.000đồng/1.000m², tương đương phần đất tranh chấp có giá trị là: $9484,5 \text{ m}^2 \times 110.000.000\text{đồng}/1.000\text{m}^2 = 1.043.295.000\text{đồng}$ trừ 300.000.000đồng tiền giao nhận của hợp đồng thì phần chênh lệch 743.295.00đồng mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 371.647.500đồng. Vì vậy, Ông H, bà D kháng cáo có một phần cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, là có một phần căn cứ để chấp nhận như đã phân tích trên.

[4] Về án phí

- Án phí sơ thẩm được xác định như sau:

+ Ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S phải liên đới chịu 30.865.900đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H phải liên đới chịu 49.4955.000đồng

tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D nên ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử, chấp nhận một phần kháng cáo ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Ung Văn H và bà Hồ Thị Mỹ Dung.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2014 (Tờ biên nhận) giữa ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D với bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N là vô hiệu.

+ Buộc Ông Phan Văn N, bà Huỳnh Kim S có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D số tiền 671.647.500đồng (Sáu trăm bảy mươi một triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2022 và Biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 20/9/2023; Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 18/3/2022 và phụ lục sửa đổi, bổ sung trích đo ngày 20/9/2023 của Công ty TNHH D1).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ

D về việc yêu cầu ông Phan Văn N và bà Huỳnh Kim S bồi thường giá trị đất theo giá hiện nay là 1.921.488.000đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi một triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu của ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D đối với số tiền mua vật tư nông nghiệp bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N còn nợ là 130.000.000đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại tài sản là 18.208.080 đồng (Mười tám triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, không trăm tám mươi đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 49.4955.000đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.975.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001302 ngày 16 tháng 12 năm 2021 và 450.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001382 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình. Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H còn phải nộp tiếp 44.575.000đồng.

- Bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.865.900đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm :

Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Ung Văn H, bà Hồ Thị Mỹ D tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0006599 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng là 6.348.000đồng. Bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H phải chịu 3.174.000đồng, bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N phải chịu 3.174.000đồng. Do bà Hồ Thị Mỹ D, ông Ung Văn H đã nộp tạm ứng 6.348.000đồng và đã chi xong. Vì vậy, bà Huỳnh Kim S, ông Phan Văn N phải nộp 3.174.000đồng để hoàn trả lại cho ông H, bà D.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND H. Thanh Bình;
- CCTHADS H. Thanh Bình;
- Phòng GDKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (T)

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

Huỳnh Thanh Mỹ