

Bản án số: 08/2025/DS-PT
Ngày 16 - 01 - 2025
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Khoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hoàng K: Bà Nguyễn Hồng T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958. (có mặt)

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1962. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1953. (vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt)
2. Bà Trương Thị D1, sinh năm 1951. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M là bị đơn và ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/6/2022 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/01/2005, ông Nguyễn Hoàng K có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M diện tích 811m², tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng đất là 192.000.000 đồng. Ông K đã giao đủ tiền trực tiếp cho ông H và bà M. Khi sang đất thì ông K, ông H, bà M có đến phần đất để đo đạc cắm ranh và ông H có chỉ phần đất nên ông K có vẽ sơ họa phần đất. Phần đất ông K nhận chuyển nhượng là đất nền để trồng, khi chuyển nhượng xong thì ông K chưa sử dụng nhưng có tới lui phần đất. Có nhiều lần ông K liên hệ ông H đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa nhưng ông H xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, do đó vẫn chưa làm thủ tục sang tên được. Hiện trạng phần đất ông K nhận chuyển nhượng đến nay không có gì thay đổi. Khi ra chính quyền địa phương thì ông K mới biết phần đất của ông H được ban Q bồi thường giải tỏa, trong đó có một phần đất của ông Kim nhận chuyển nhượng của ông H. Việc ông H được nhà nước thu hồi một phần để làm lộ và được bồi thường thì gia đình ông Kim hoàn T1 không biết. Đến ngày 26/4/2020 khi gia đình ông K đến đắp bờ bao để xây dựng nhà thì ông H ra ngăn cản không cho thi công, cho rằng là đất của ông H nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Đối với ý kiến của ông D2 là có giao dịch chuyển nhượng đất với ông K là hoàn toàn không đúng. Ông K không có giao dịch chuyển nhượng đất với ông D2 mà chỉ giao dịch chuyển nhượng đất với ông H và bà M, vợ chồng ông D2 chỉ là người chứng kiến.

Nay ông Nguyễn Hoàng K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế là 899,2m², yêu cầu phải trả lại tiền bồi thường giải tỏa số tiền 40.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M không có giao dịch chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Hoàng K. Trước đây vào năm 1991, vợ chồng ông H, bà M có chuyển nhượng phần đất cho ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc

Liều diện tích 270m². Khi nhận chuyển nhượng thì hai bên làm giấy tay với nhau, đến năm 1995 thì ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn sang N1 đất cho ông Trần Văn D2 và sau đó ông D2 lại sang cho ông Nguyễn Hoàng K. Theo nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K cung cấp tờ “giấy sang nhượng đất thổ cư” là chữ ký của vợ chồng ông H, bà M nhưng ông H, bà M chỉ ký với tư cách là người chứng kiến việc sang nhượng đất giữa ông K và ông D. Khi ông D2 sang đất cho ông K thì ông H có đến phần đất để chỉ ranh đất nhưng diện tích 270m² chứ không có chỉ ranh đất như ông K trình bày. Trong giấy sang nhượng cũng không có vẽ sơ đồ gì cả và cũng không ra Ủy ban nhân dân xã L ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất. Mục đích sử dụng đất của ông H là đất lập vườn nhưng trong giấy sang nhượng đất ghi là đất thổ cư là hoàn toàn không đúng.

Ông H, bà M hoàn toàn không có nhận tiền chuyển nhượng đất 192.000.000 đồng của ông K.

Nay ông K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H, bà M và yêu cầu bồi thường số tiền 40.000.000 đồng thì ông H, bà M không đồng ý vì ông H, bà M không có chuyển nhượng đất cho ông K. Ông H, bà M có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy “giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 26/01/2005. Trong trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K thì ông H, bà M yêu cầu bồi thường chi phí tiền san lấp mặt bằng 135.560.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D2 và bà Trương Thị D1 trình bày: Trước đây vợ chồng ông D, bà D1 có sang đất của ông Nguyễn Văn N diện tích ngang 15m, dài 18m, nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M. Đến năm 2005, do vợ chồng ông D, bà D1 nợ tiền của ông Nguyễn Hoàng K nên ông D, bà D1 đã sang đất cho ông K diện tích 180m² với giá 192.000.000 đồng để trừ nợ. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng đất với nhau; ông H, bà M chỉ ký tên với tư cách là ký giáp ranh đất và người chứng kiến. Ông D, bà D1 có xem “giấy sang nhượng đất thổ cư” do ông K cung cấp thì ông D, bà D1 xác định đúng là chữ ký của vợ chồng ông D, bà D1 nhưng không có đo vẽ hiện trạng đất gì cả. Nay vợ chồng ông D, bà D1 yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông D, bà D1 và ông Nguyễn Hoàng K với diện tích 180m².

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2005 giữa ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M giao trả phần đất cho ông Nguyễn Hoàng K diện tích đất theo đo đạc thực tế 790,9m² (trong đó đã trừ đi diện tích Nhà nước thu hồi 108,3m²) tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (kèm theo bản sơ đồ trích đo thửa đất).

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hoàng K số tiền là 40.000.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Hoàng K trả số tiền san lấp mặt bằng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M là 30.365.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D2 và bà Trương Thị D1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, bà M về việc tuyên bố “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 26/01/2005 vô hiệu một phần (chỉ có hiệu lực đối với một phần diện tích đất 180m² của vợ chồng ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1); Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông H, bà M đề ngày 24/4/2024. Đồng thời, xem xét việc áp giá san lấp mặt bằng, hoàn trả 17.000.000 đồng chi phí giám định cho ông H, bà M.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D, bà D1 về việc tuyên bố “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 26/01/2005 có hiệu lực một phần. Ông D, bà D1 đồng ý giao cho ông Kim phần đất diện tích 180m² để trừ số tiền nợ 192.000.000 đồng. Trong trường hợp, Tòa án tuyên vô hiệu “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 26/01/2005 thì ông D, bà D1 đồng ý trả cho ông K 192.000.000 đồng và nhận lại phần đất diện tích 180m².

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M; không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu theo hướng: Buộc ông H, bà M hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng K chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 4.741.000 đồng. Ông H, bà M không phải chịu chi phí giám định chữ viết và chữ ký, hoàn lại cho ông H, bà M số tiền 17.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và bản hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích 899,2m², thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí tứ cạnh như sau:

Cạnh hướng Đông giáp giáp lộ L - L, có số đo 06m;

Cạnh hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Văn H và của ông Trần Minh Đ, có số đo 10m + 06m;

Cạnh hướng Nam giáp phần đất của ông Lưu Văn T2 và ông Nguyễn Văn H, có số đo 28,4m + 51m;

Cạnh hướng Bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Văn H và ông Trương Văn T3, có số đo 42,1m + 4,9m.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 26/01/2005 chỉ có hiệu lực một phần, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Năm 2005, ông Nguyễn Hoàng K xác định có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 811m² của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có làm “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 26/01/2005. Xét thấy, Giấy sang nhượng có chữ ký của người chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M; người nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hoàng K. Giấy sang nhượng được Ban nhân dân ấp xác nhận vào ngày 03/02/2005 và Ủy ban nhân dân xã L chứng thực. Như vậy, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, ông H, bà M đúng theo quy định của pháp luật.

[3.2] Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Minh xác Đ1 chỉ ký giấy sang nhượng đất thổ cư với tư cách là người chứng kiến việc sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K và ông Trần Văn D. Ngoài ra, bà Minh xác Đ1 không có ký vào giấy sang nhượng. Xét thấy, giấy sang nhượng đất thổ cư đề ngày 26/01/2005 thể hiện nội dung người sang nhượng đất là ông H, bà M; cuối giấy sang nhượng có ghi “*Người làm giấy sang đất, chồng ký tên Nguyễn V H1, vợ ký tên N2 thị M*”. Mặc dù kết luận giám định số 135/KL-KTHS ngày 06/12/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh B xác định, chữ ký “Ng~ thị M” trong giấy sang nhượng so với chữ ký của bà Nguyễn Thị M trên tài liệu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Tuy nhiên, bà M và ông H1 là vợ chồng hợp pháp, bà M cũng biết sự việc ông H1 ra chỉ ranh đất giữa các bên. Ông H1 thừa nhận chữ ký trong tờ giấy sang nhượng là của ông H1. Do đó, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của ông H1, bà M.

[3.3] Ngoài họ tên, địa chỉ của người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, giấy sang nhượng có thể hiện rõ các nội dung về diện tích, vị trí, kích thước đất chuyển nhượng và có chữ ký của người giáp ranh. Như vậy, nội dung hợp đồng chuyển nhượng phù hợp theo quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Về giá chuyển nhượng đất là 192.000.000 đồng, mặc dù không có giấy biên nhận giao tiền nhưng trong giấy sang nhượng đất thể hiện rõ nội dung “*Tôi đã nhận đủ số tiền....*”, phía dưới giấy chuyển nhượng có chữ ký của người chuyển nhượng là ông H1, bà M ký tên nên có đủ cơ sở xác định ông K đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền cho ông H1.

[3.4] Ông Trần Văn D2, bà Trương Thị D1 trình bày ông D, bà D1 chỉ chuyển nhượng cho ông Kim phần đất diện tích 180m² (trong phần đất tranh chấp) nên kháng cáo yêu cầu chỉ công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên ông D2, bà D1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này.

[3.5] Trong phần đất tranh chấp có diện tích 108,3m² thuộc Nhà nước thu hồi xây dựng cầu K, Nhà nước đã đền bù cho hộ ông H1 số tiền 74.930.000 đồng. Ông H1, bà M đã nhận đủ số tiền 74.930.000 đồng. Tuy nhiên, ông Kim C yêu cầu ông H1, bà M trả số tiền đã nhận bồi thường là 40.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, ông H1, bà M có diễn ra trên thực tế. Ông K đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông H1, bà M. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng K; buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M giao trả phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Hoàng K là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông H, bà M đề ngày 24/4/2024. Đồng thời, xem xét việc áp giá san lấp mặt bằng, hoàn trả 17.000.000 đồng chi phí giám định cho ông H, bà M. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Yêu cầu của ông H, bà M đề ngày 24/4/2024 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo này. Trong trường hợp có phát sinh tranh chấp, ông H, bà M có quyền yêu cầu trong một vụ án độc lập khác.

[5.2] Đối với yêu cầu bồi thường chi phí san lấp mặt bằng số tiền là 135.560.000 đồng. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất và định giá thì xác định diện tích san lấp là 677,8m², chiều cao 0,8m, tổng khối lượng 542,24m³, giá mỗi khối là 56.000 đồng. Tổng giá trị được san lấp là 542,24m³ x 56.000 đồng/m³ = 30.365.400 đồng. Sau khi định giá, ông H, bà M không có ý kiến về giá của Hội đồng đã định. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông H, bà M không yêu cầu định giá lại cũng không cấp được tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu bồi thường này. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông H, bà M. Xét thấy, việc san lấp là có diễn ra trên thực tế nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Kim hoàn T4 chi phí san lấp 30.365.400 đồng cho ông H, bà M là phù hợp.

[5.3] Đối với chi phí giám định, đại diện Viện kiểm sát cho rằng ông H, bà M yêu cầu Phân viện hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu Phòng giám định kỹ thuật hình sự Công an tỉnh B giám định là không đúng quyền định đoạt của đương sự. Do đó, ông H, bà M không phải chịu chi phí giám định chữ viết và chữ ký, hoàn lại cho ông H, bà M số tiền 17.000.000 đồng. Xét thấy, theo Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định và theo Điều 21 Luật giám định tư pháp quy định quyền chọn cơ quan giám định là của người trưng cầu giám định. Do đó, Thẩm phán tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm có Quyết định trưng cầu Phòng K1 Công an tỉnh B giám định là đúng pháp luật. Ngoài ra, đương sự phải chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà M phải chịu chi phí giám định 17.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.800.000 đồng, đồng thời buộc ông H, bà M hoàn trả cho ông K 6.000.000 đồng là chưa phù hợp. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.541.000 đồng. Trong đó, ông K đã nộp 4.471.000 đồng, ông H đã nộp 800.000 đồng, đều được chi phí hết. Do có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông K nên ông H, bà M phải chịu chi phí tố tụng là 5.541.000 đồng. Buộc ông H, bà M hoàn lại cho ông K số tiền 4.471.000 đồng.

[7] Từ toàn bộ phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1. Ghi nhận một phần ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M không phải chịu.

[8.2] Ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông D, bà D1 được miễn án phí phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 03/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hải, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 698, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2005 giữa ông Nguyễn Hoàng K và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M giao trả phần đất cho ông Nguyễn Hoàng K diện tích đất theo đo đạc thực tế 790,9m² (trong đó đã trừ đi diện tích Nhà nước thu hồi 108,3m²) tại thửa đất số 284, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. (kèm theo bản sơ đồ trích đo thửa đất).

Ông Nguyễn Hoàng K được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có vị trí, kích thước nêu trên.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hoàng K số tiền là 40.000.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Hoàng K trả số tiền san lấp mặt bằng cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M là 30.365.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D2 và bà Trương Thị D1.

6. Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 17.000.000 đồng. Ông H, bà M đã nộp đủ và chi phí xong.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M phải chịu số tiền 5.541.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng K đã nộp 4.741.000 đồng, ông Nguyễn Văn H đã nộp 800.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng K số tiền 4.741.000 đồng.

8. Về án phí:

8.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng K không phải chịu. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M, ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông H, bà M, ông D, bà D1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

8.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị M không phải chịu. Ông Trần Văn D, bà Trương Thị D1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông D, bà D1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả 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 cơ bản do ngân hàng N3 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Đông Hải;
- CCTHADS huyện Đông Hải;
- Đương sự;
- Lưu Tô HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Hùng