TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 296/2023/DS-PT

Ngày 26/6/2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hủy quyết định cá biệt

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 Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 30/5/2023, 26/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 266/2023/QĐ-PT ngày 09/5/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Lê Quốc T**, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;
Người đại diện theo ủy quyền: **Lê Kim L**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022).
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T: Luật sư Trương Thế T1 – Văn phòng luật sư Trương Thế T1, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

2.1. **Ngô Văn H**, sinh năm 1972;
2.2. **Nguyễn Thị Thu N**, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. **Trần Thị T2**, sinh năm 1979;
Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;
Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Kim L**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022.

3.2. **Ngô Minh K**, sinh năm 1992;
Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

3.4. **Lê Thị T4**, sinh năm 1985;
Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. **Ủy Ban Nhân Dân Huyện T**;

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Trần Thị Q**, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện;

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Lê Quốc T

(Bà L, Luật sư T1 có mặt; ông H, bà N, bà Q có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn anh Lê Quốc T có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Kim L trình bày:***

Vào ngày 10/9/2019 (Dương lịch), anh T có nhận chuyển nhượng của anh H và chị N diện tích đất 240m^2 (Chiều ngang 12m, chiều dài 20m), thuộc 01 phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm "Tờ sang đất ngày 10/9/2019" bằng giấy tay chưa được công chứng hoặc chứng thực gì, giá chuyển nhượng là 900.000 đồng/m^2. Sau khi ký hợp đồng thì anh T đã đưa trước cho vợ chồng anh H số tiền 80.000.000 đồng, đến ngày 22/9/2019 giao tiếp số tiền 60.000.000 đồng, phần còn lại thỏa thuận khi nào sang tên sẽ thanh toán dứt điểm. Sau khi giao tiền xong thì anh H và chị N giao phần đất này cho anh T sử dụng từ đó cho đến nay và hiện anh T đã xây xong bó nền và đã bơm 01 phần cát vào nền nhà này. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì anh H và chị N có đến gặp anh T để thương lượng xin chuộc lại phần đất này do làm giấy đất sang tên qua cho anh T không được, anh T đồng ý cho anh H và chị N chuộc lại phần đất này với giá 250.000.000 đồng thì anh H và chị N chê giá cao nên không đồng ý và đến nay chưa tách bộ sang tên qua cho anh T đứng tên phần đất này. Đối với số tiền dùng để nhận chuyển nhượng trên là tài chung của anh T và chị T2. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì phía anh T không biết phần đất đang tranh chấp này do ai đứng tên chỉ biết vợ chồng anh H ở trên đất và chuyển nhượng lại cho anh T. Đồng thời, khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích đất đến giáp đường nhựa kênh T - M.

Theo sơ đồ trích đo của Tòa án thì phần đất đang tranh chấp này có diện tích thực tế là 282,1m^2, dư 42,1m^2 so với yêu cầu khởi kiện của anh T, nên anh T đã làm đơn khởi kiện bổ sung. Nay anh T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh T3. Đồng thời, yêu cầu anh H, chị N và anh T3 làm thủ tục sang tên cho anh T với diện tích đo đạc thực tế là 282,1m^2(Theo giấy sang bán ngày 10/9/2019), thuộc một phần thửa số 05 (Trước đây là thửa số 1527), tờ bản đồ số 18 (Trước đây là tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, anh T đồng ý sẽ trả lại cho anh H và chị N phần diện tích còn lại (Phần đất dư là 42,1m^2) theo giá như trình bày phần trên. Ngoài ra, anh T không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

**** Bị đơn anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N trình bày:***

Anh và chị thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 10/9/2019 (Dương lịch), chuyển nhượng cho anh T diện tích đất ngang 12m, dài 20m, tổng diện tích 240m^2, phần đất thuộc 01 phần thửa 1527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, giá 900.000 đồng/m^2, sau khi ký hợp đồng anh T đã đưa trước cho anh, chị số tiền 80.000.000 đồng, đến ngày 22/9/2019 giao tiếp số tiền 60.000.000 đồng, phần còn lại thỏa thuận khi nào sang tên sẽ thanh toán dứt điểm, tổng cộng anh T đã đưa số tiền là 140.000.000 đồng. Sau đó, do làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được vì phần đất này anh H được cha, mẹ cho sử dụng nhưng đất chưa được cấp giấy và do diện tích hai bên thỏa thuận mua bán nhỏ không đủ diện tích tách thửa nên hai bên có ngồi lại thỏa thuận, bà L và anh T đồng ý hủy giấy mua bán nếu anh, chị trả lại 250.000.000 đồng, sau đó bà L điện thoại nói là lên 280.000.000 đồng, do bà L yêu cầu giá cao quá nên anh, chị không đồng ý. Hiện tại phần đất thửa 1527, anh, chị đã bán lại toàn bộ thửa đất này cho anh T3, bao gồm cả phần đất đã bán cho anh T, vì anh, chị muốn có tiền để trả lại cho anh T, nhưng do bà L yêu cầu giá quá cao nên đến nay chưa trả lại tiền. Anh, chị đã bán lại thửa đất 1527 vào năm 2020 cho anh T3 với giá 1.640.000.000 đồng. Hiện nay, anh, chị đã nhận của anh T3 1.610.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng anh T3 chưa trả vì do việc tranh chấp đất với anh T nên anh T3 chưa đưa, hiện nay anh T3 đã nhận đất sử dụng và anh T3 đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng đất với anh T3 thì giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Do hai bên thỏa thuận để như vậy để giảm tiền thuế), thực chất hai bên thỏa thuận mua bán là 1.640.000.000 đồng. Đồng thời, anh, chị thừa nhận chữ ký, chữ viết họ và tên trong giấy sang bán ngày 10/9/2019 là của anh, chị trực tiếp ký.

Nay anh, chị không đồng ý theo toàn bộ yêu cầu trên của nguyên đơn và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh, chị với anh T vì, khi làm thủ tục sang tên qua cho anh T thì do diện tích nhỏ không thể tách thửa và đất anh H chưa được đứng tên nên anh, chị có đến gặp anh T, bà L nói việc này và hai bên cũng đã thống nhất hủy hợp đồng nhưng do bà L yêu cầu tiền trả lại quá cao nên anh, chị chưa trả lại cho anh T và nay phần đất này anh T3 đang đứng tên nên anh, chị không còn đất đâu mà sang tên cho anh T. Đồng thời, anh, chị đồng ý trả lại cho anh T số tiền đã nhận và tiền anh T đã xây tường bó nền và

bơm cát tổng cộng là 30.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án phán quyết phần đất trên cho anh T thì anh, chị chỉ đồng ý thực hiện theo diện tích hai bên đã thỏa thuận trong giấy sang đất mà hai bên đã ký kết còn phần đất dư 42,1m^2 thì trả lại cho anh, chị.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T2 có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Kim L trình bày:***

Chị T2 là vợ của anh T, đối với số tiền nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp trên là tài sản chung của chị T2 và anh T nhưng chị T2 đồng ý để anh T đứng tên riêng phần đất này và được toàn quyền quyết định đối với phần đất này. Đối với vụ án này chị T2 trình bày giống như anh T, chị T2 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, chị T2 không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T3 có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn M trình bày:***

Khoảng tháng 4/2020, anh với chị N và anh H có thỏa thuận chuyển nhượng đất, anh nhận chuyển nhượng của chị N và anh H phần đất thuộc thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Bao gồm phần đất mà anh T đang tranh chấp), anh chuyển nhượng nguyên thửa với giá chuyển nhượng là 1.640.000.000 đồng, đến ngày 11/7/2020 hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Do hai bên thỏa thuận để như vậy để giảm tiền thuế). Hiện nay, anh đã đưa cho chị N và anh H được 1.610.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng, mỗi lần đưa tiền đều có làm giấy tờ, anh có thỏa thuận với chị N và anh H khi nào giải quyết xong phần đất với anh T sẽ đưa đủ tiền. Hiện tại, anh đã nhận đất sử dụng và anh đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng còn phần đất tranh chấp với anh T anh chưa nhận. Khi anh mua đất thì anh có nghe những người ở gần đó nói là anh T có mua phần đất nền nhà nhưng do làm bằng khoán không được, anh có hỏi chị N việc này thì chị N nói là do làm bằng khoán (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không được nên sẽ trả tiền lại cho phía anh T nên anh mới đồng ý mua đất. Theo đơn yêu cầu độc lập thì anh yêu cầu chị N và anh H tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/7/2020, giao cho anh phần đất còn lại mà phía anh T đang sử dụng, với diện tích đo đạc thực tế là 282,1m^2, thuộc một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, anh chưa đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu độc lập của mình vì giữa anh với chị N và anh H đã thỏa thuận giải quyết bên ngoài, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, nay đối với vụ án này anh không có yêu cầu gì, đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với chị N và anh H đã thỏa thuận giải quyết bên ngoài, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với việc anh T yêu cầu anh cùng với anh H và chị N làm thủ tục sang tên qua cho anh T thì anh không đồng ý vì, anh không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng của hai bên. Ngoài ra, anh không còn trình bày hoặc yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Minh K trình bày:***

Anh thống nhất theo lời trình bày của anh H và chị N. Ngoài ra, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T4 trình bày:***

Chị là vợ của anh T3, đối với số tiền nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp trên là tài sản chung của chị và anh T3, chị đồng ý để anh T3 đứng tên riêng phần đất này. Đối với vụ án này chị trình bày giống như anh T3, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:***

Ủy ban sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ án của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Quốc T với anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc anh T phải giao trả lại cho anh H và chị N diện tích đất 282,1m^2 (Trừ đi ranh chính quy còn lại diện tích 271,6m^2), trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 và M4 trở về mốc M1, tại thửa số 05, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn T3 vào ngày 12/01/2022, đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh H1 và chị N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh T 140.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất đã nhận và 40.000.000 đồng tiền cát và xây bó nền. Tổng cộng là: 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 và ngày 30/6/2022; Sơ đồ đo đạc ngày 07/7/2020 và phụ lục kèm theo ngày 17/11/2022 của Công ty TNHH D).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh T phải chịu 4.143.000 đồng (Bốn triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và anh T đã nộp xong.

3. Về án phí:

+ Anh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000378, ngày 05/3/2020 và số 0007791, ngày 27/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, anh T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 4.950.000 đồng (Bốn triệu, chín trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Anh H1 và chị N phải chịu 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 06/12/2022 anh Lê Quốc T và chị Trần Thị T2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà L phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư T1 phát biểu:

+ Đề nghị anh H1, chị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích đất 240m^2 cho anh T quản lý, sử dụng. Anh T có nghĩa vụ trả tiếp cho ông H1, bà N 58.000.000đ.

+ Anh H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không làm thủ tục sang tên cho anh T mà chuyển nhượng cho vợ chồng anh T3 là lỗi của anh H1, chị N.

+ Anh T3 (là người có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp) biết việc anh H1, chị N chuyển nhượng đất cho anh T nhưng vẫn nhận chuyển nhượng luôn phần đất tranh chấp là lỗi của anh T3.

+ Tờ sang đất ngày 10/9/2019 có 03 người làm chứng ký tên, trong đó có ông Nguyễn Văn L1 là Trưởng Ban N1, xã T.

+ Hai bên đã bàn giao đất và anh H1, chị N chỉ vị trí đất để cho anh T xây bó nền, bơm cát.

+ Đây là giao dịch đang thực hiện theo Điều 688, Điều 129 Bộ luật dân sự, Điều 99 Luật đất đai. Đồng thời đề nghị áp dụng Án lệ số 55 năm 2022, để xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2019 có hiệu lực.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

- Trước khi mở phiên tòa chị Trần Thị T2 có đơn xin rút kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng các bị đơn anh H1, chị N, bà Q có đơn xin vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Ngô Minh K, Nguyễn Văn T3, Lê Thị T4 vắng mặt nên tiến hành xét xử theo luật định.

Trước khi mở phiên tòa, ngày 28/4/2023 chị Trần Thị T2 có đơn xin rút kháng cáo. Xét thấy đây là sự tự nguyện của chị T2 nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị T2.

[2] Xét kháng cáo của anh T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu anh H1, chị N giao cho anh T 240m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/9/2019, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của anh H1 và chị N được cha, mẹ anh H1 tặng cho vào năm 1991. Sau khi được cha, mẹ tặng cho thì anh H1 cất nhà bằng cây để ở, đến năm 2014 thì xây nhà tường cấp 4 như hiện nay. Đồng thời, theo hồ sơ cấp đất cho anh H1 thể hiện phần đất này anh H1 được cha, mẹ tặng cho. Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của anh H1 được cha, mẹ tặng cho và đến ngày 22/6/2020 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh H1.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên: Anh T và anh H1, chị N đều thống nhất trình bày là vào ngày 10/9/2019, anh T có nhận chuyển nhượng của anh H1, chị N diện tích đất 240m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài 20m), thuộc một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; khi chuyển nhượng anh H1, chị N có nói là đất được cha, mẹ anh H1 tặng cho và đang đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên nguyên đơn đưa ra chứng cứ là "Tờ sang đất ngày 10/9/2019" bằng giấy tay, giá chuyển nhượng là 198.000.000 đồng. Hai bên thừa nhận là sau khi ký hợp đồng thì anh T đã đưa cho vợ chồng anh H1 02 lần với số tiền tổng cộng 140.000.000 đồng, phần còn lại thỏa thuận khi nào sang tên cho anh T sẽ thanh toán dứt điểm. Anh H1, chị N giao đất cho anh T xây bó nền và bơm cát vào nền. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định việc hai bên có chuyển nhượng phần đất 240m^2 thuộc một phần thửa 1527 là có thật.

Hai bên chỉ làm hợp đồng bằng giấy tay chưa có công chứng hoặc chứng thực là chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng phía anh T đã thực hiện giao cho anh H1 và chị N số tiền là 140.000.000 đồng (trên tổng số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 198.000.000 đồng), phía anh H1 và chị N đã giao quyền sử dụng đất cho anh T là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Anh T đã nhận đất, xây bó nền, bơm cát để cất nhà. Cho nên phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vụ án này có các tình tiết pháp lý tương tự với Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022 nên ngoài việc áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, còn áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đ quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Do đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2019 giữa anh Lê Quốc T với anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N có hiệu lực pháp luật. Anh T được sử dụng diện tích đất 240m^2, trong phạm vi các mốc M1, A, B và M4 trở về mốc M1, thuộc một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L người đại diện của anh T đồng ý giao trả lại cho anh H và chị N phần diện tích đất thừa 36,1m^2 trong phạm vi các mốc A, B, M3, M2 trở về mốc A, tại một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, đồng thời không yêu cầu trả giá trị phần bó nền và bơm cát trong diện tích này.

Anh T có nghĩa vụ trả cho anh H, chị N số tiền chuyển nhượng đất còn lại 58.000.000đ.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn T3 vào ngày 24/7/2020 đối với diện tích đất 240m^2 để cấp lại cho anh T.

[3] Trong vụ án này, anh T3 và anh H, chị N không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vào ngày 11/7/2020, mà do hai bên tự thỏa thuận nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt vấn đề xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, sửa bản án sơ thẩm.

Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần đối với yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị T2, do chị T2 rút kháng cáo.

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

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Quốc T.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 116, Điều 129, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Án lệ số 55/2022/AL được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Quốc T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2019 giữa anh Lê Quốc T với anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N có hiệu lực pháp luật.

1.2. Anh Lê Quốc T được sử dụng diện tích đất 240m^2, trong phạm vi các mốc M1, A, B và M4 trở về mốc M1, thuộc một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Anh Lê Quốc T phải giao trả lại cho anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N phần diện tích đất 36,1 trong phạm vi các mốc A, B, M3, M2 trở về mốc A, tại một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, thuộc một phần thửa số 1527, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Văn T3 vào ngày 24/7/2020, đất tọa lạc ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Lê Quốc T diện tích đất 240m^2.

1.5. Anh Lê Quốc T được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất đã tuyên án.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/6/2020 và ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Sơ đồ đo đạc ngày 07/7/2020 và các phụ lục kèm theo ngày 17/11/2022, ngày 10/5/2023 của Công ty TNHH D).

3. Anh Lê Quốc T phải trả cho anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 58.000.000đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh Lê Quốc T phải chịu 4.143.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá (anh T đã nộp và chi xong).

5. Về án phí:

- Anh Lê Quốc T phải chịu 2.900.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0000378, ngày 05/3/2020 và số 0007791, ngày 27/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Anh T được nhận lại 2.350.000đ.

- Anh Lê Quốc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016774 ngày 07/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Anh Ngô Văn H và chị Nguyễn Thị Thu N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Trần Thị T2 được nhận lại 300.000đ tiền tạm nộp án phí theo biên lai số 0016775 ngày 07/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

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

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông