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

Bản án số: 33/2024/DS-PT
Ngày: 29/3/2024
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 TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Ma Ngọc Trung.

Các Thẩm phán: Ông Bàn Văn Thế và bà Nguyễn Thanh Hương.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký TAND tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Nguyễn Thị Lĩnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 và 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 50/2023/TLDS-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2023/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H (Nguyễn Văn H), sinh năm 1965; Địa chỉ: Thôn Bản Ch, xã Thượng L, huyện Lâm B, tỉnh Tuyên Q.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Trung K, sinh năm 1980; Địa chỉ: MG4 -09 Toà nhà Vincom, phố Hà Huy Tập, tổ dân phố 13, phường Phan Th, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q.

2. Bị đơn:

- Ông Lê Mạnh A, sinh năm 1970; Nơi ĐKHKTT: Thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q; Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Đội 2 ANQG, phân trại 2 - Trại giam Nam Hà, xã Tân Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Mạnh A: Ông Lê Đình V – Luật sư; Nơi làm việc: Công ty Luật TNHH Minh Tín; Địa chỉ: Tầng 4, Toà nhà Hà Thành Plaza, số 102 đường Thái Th, quận Đống Đ, thành phố Hà N.

- Bà Ma Thị Th, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ma Thị Th: Ông Lê Đình V – Luật sư. Nơi làm việc: Công ty Luật TNHH Minh Tín. Địa chỉ: Tầng 4, Toà nhà Hà Thành Plaza, số 102 đường Thái Th, quận Đống Đ, thành phố Hà N.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đàm Văn D, sinh năm 1962; Nơi ĐKHKTT: Thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q; Hiện đang đi thi hành án phạt tù tại: Phân trại 4 - Trại giam Quyết Tiến – Bộ Công an; Địa chỉ: xã Minh Thanh, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Ma Thị Ph; Địa chỉ: Thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ông Nguyễn Thanh H (Nguyễn Văn H) khai:*

Vợ chồng ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th, địa chỉ thường trú tại xóm 23, xã Kim Ph, huyện Yên S (nay là Thành Phố Tuyên Q), tỉnh Tuyên Q có diện tích đất được cấp theo diện di dân tái định cư thuỷ điện Tuyên Quang tại xóm 23, xã Kim Ph, huyện Yên S (nay là Thành Phố Tuyên Q), tỉnh Tuyên Q, diện tích 200m^2 ,trong đó chiều rộng 8m và chiều dài là 25m một bên giáp hộ nhà anh Bàn Văn H1, một bên giáp với hộ Chu Thị Q. Ngày 23/3/2005, hai vợ chồng ông A, bà Th và ông H đã cùng viết giấy chuyển nhượng đất thổ cư, trong đó, vợ chồng ông A, bà Th thống nhất và chuyển nhượng cho ông H thửa đất nêu trên có chiều ngang là 4m, chiều sâu là 25m, tổng diện tích đất là 100m^2, vị trí diện tích tích đất cụ thể tiếp giáp nhà anh Bàn Văn H1 với giá tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*); khi đó trên đất có cả hệ thống nước, bể cũng giao lại cho ông H toàn quyền sử dụng. Việc lập giấy chuyển nhượng trên giữa ông A, bà Th với ông H hoàn toàn tự nguyện và có sự chứng kiến của bà Dương Ngọc B và đại diện xóm trưởng xóm 23 khi đó là ông Trần Thanh B1. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất nêu trên ông A và bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên gia đình ông H đã thanh toán đầy đủ số tiền 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*) để ông A thực hiện các thủ tục tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông H. Đến năm 2008 theo ông H được biết gia đình ông A, bà Th đã được UBND huyện Yên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 068564 ngày 22/10/2008 cho cả diện tích thửa đất là 8m chiều ngang nhưng chưa làm thủ tục tách thửa đất 4m cho ông H theo giấy chuyển nhượng ngày 23/3/2005. Đến ngày 06/8/2019, ông bà A Th đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 10; Địa chỉ thửa đất: Xóm 23, xã Kim Ph, huyện Yên S (nay là Thành Phố Tuyên Q), tỉnh

Tuyên Q cho ông Chúc Đình V1 ngay bên cạnh diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H. Thửa đất mà ông H đã mua của ông A, bà Th thì ông H đang cho bà Ma Thị Ph là họ hàng của ông H mượn đất để trồng rau, chuối... từ năm 2005 đến nay. Ông H đã nhiều lần gặp vợ chồng ông A, bà Th để đề nghị ông A, bà Th thực hiện việc tách đất và thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H theo quy định nhưng ông bà A Th không hợp tác. Thậm chí, khi ông H đến làm việc với gia đình ông A, đều bị ông A ngăn chặn và thực hiện các hành vi như chửi bới, đe doạ. Nhận thấy, việc hai bên viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù chưa có chứng thực nhưng đã được lập trên cơ sở tự nguyện của các bên và có nhiều người chứng kiến. Gia đình ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền của bên nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai nhưng bên chuyển nhượng gây khó dễ và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao đất và chuyển nhượng thửa đất về tên ông H theo quy định. Việc làm của ông A, bà Th đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và các tài liệu có liên quan, ông H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23/3/2005 giữa ông Lê Mạnh A, bà Ma Thị Th và Nguyễn Văn H (tức Nguyễn Thanh H) có hiệu lực và yêu cầu ông A, bà Th thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng hợp đồng.

** Tại bản tự khai bị đơn bà Ma Thị Th khai:*

Ông Lê Mạnh A, sinh năm 1970 là chồng bà Th. Năm 2004 gia đình bà Th di dân từ Na Hang đến xã Kim Ph, huyện Yên S (nay là thành phố Tuyên Q) sinh sống, định cư theo chương trình di dân và tái định cư của thuỷ điện Tuyên Quang. Vợ chồng bà Th được Nhà nước cấp 200m^2 đất ở. Năm 2005 vợ chồng bà Th bán cho ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 là nguyên đơn trong vụ án này 100m^2, trong đó ngang mặt đường là 4m và chiều sâu là 25m, số tiền là 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*). Do lúc đó bà Th không muốn bán nhưng ông A quyết định bán nên hai vợ chồng bà Th ký giấy chuyển nhượng đất, ông A nhận tiền. Vì lúc bán đất cho ông H vợ chồng bà Th chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa sang tên được cho ông H ngay, đến năm 2009 thì vợ chồng bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên không thấy ông H nói gì với vợ chồng bà Th về việc tách đất cho ông H. Sau khi mua đất của vợ chồng bà Th thì ông H cho ông Đàm Văn D, sinh năm 1962 và bà Ma Thị Ph có địa chỉ tại: Thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q sử dụng cho đến nay. Bà Th có nghe ông A kể là có lần bà Th vắng nhà ông D đến đòi vợ chồng bà Th đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D để ông D làm giấy tờ sang tên, nghe nói ông H đã bán lại cho ông D diện tích đất mua của vợ chồng bà Th nhưng ông H không nói gì với vợ chồng bà Th về việc này. Năm 2007 vợ chồng bà Th bán 100m^2, cho ông Chúc Tạ P, địa chỉ thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, cũng chỉ làm giấy viết tay vì đến năm 2009 vợ chồng bà Th mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên cũng không làm thủ tục

tách đất và làm giấy chứng nhận cho ông P và ông H được vì Nhà nước có quy định trong thời gian 10 năm kể từ khi cấp đất thì không được mua bán chuyển nhượng. Vợ chồng bà Th không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D vì vợ chồng bà Th không mua bán chuyển nhượng với ông D mà ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Năm 2019 thì vợ chồng bà Th làm thủ tục chuyển nhượng và tách cho ông P 100m^2, còn lại 100m^2 đứng tên vợ chồng bà Th (chính là diện tích đất đã bán cho ông H mà hiện nay vợ chồng ông D sử dụng). Rằm tháng giêng năm 2020 ông D và ông A có lời qua tiếng lại với nhau nhưng được mọi người can ngăn, ngay sau đó ông D cầm dao nhọn trèo cổng vào nhà bà Th và tấn công gia đình nhà bà Th khiến bà Th và mẹ đẻ của bà Th bị thương nặng, vì việc đó ông D đang phải thi hành án về tội "*Giết người*". Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này bà Th không nhất trí, vì đã xảy ra mâu thuẫn xô sát gây hậu quả rất nghiêm trọng về sức khoẻ của bà Th và mẹ đẻ của bà Th cho nên bà Th đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23/3/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Mạnh A, bà Ma Thị Th và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H (tức Nguyễn Thanh H) vô hiệu với các lý do sau: Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 22/3/2005 giữa vợ chồng bà Th và ông Nguyễn Văn H không có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 1995 và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Vợ chồng bà Th không đáp ứng đủ điều kiện để chuyển nhượng đất thổ cư cho ông Nguyễn Văn H theo quy định tại Điều 106 và khoản 3 Điều 113 Luật đất đai 2003.

* *Tại biên bản lấy lời khai ông Lê Mạnh A khai như sau:*

Năm 2004 gia đình ông A được Nhà nước cấp 200m^2 đất thổ cư theo chương trình "Tái định cư thủy điện Tuyên Quang", địa chỉ thửa đất tại thôn 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q. Năm 2005 vợ chồng ông A viết giấy chuyển nhượng 100m^2 đất thổ cư (chiều ngang 4m, chiều dài 25m) cho ông Nguyễn Văn H có địa chỉ tại Thôn Bản Ch, xã Thượng L, huyện Lâm B, tỉnh Tuyên Q, số tiền thỏa thuận là 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*), ông H đã giao đủ tiền như thỏa thuận, sau khi viết giấy chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là khi nào Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông A và gia đình ông A đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì ông H phải đến gặp ông A để làm các thủ tục sang tên cho ông H theo quy định. Tuy nhiên đến năm 2006, ông H đã đơn phương giao dịch, vi phạm hợp đồng dân sự đối với ông A và tự ý chuyển nhượng đất và giao đất cho ông Đàm Văn D, việc giao dịch giữa ông H và ông D thì ông A không hề biết, đến năm 2019 khi xảy ra việc ông Đàm Văn D đến tìm ông A và yêu cầu gia đình ông A làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông D diện tích đất mà gia đình ông A đã viết giấy chuyển nhượng cho ông H năm 2005. Ông D nói vì lý do ông D đã mua đất của ông H. Ông A không nhất trí yêu cầu của ông D vì ông A chỉ giao dịch với ông H. Năm 2005 sau khi vợ chồng ông A viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H và nhận tiền của ông H

thì vợ chồng ông A giao đất cho ông H luôn và khoảng năm 2006, 2007 thì ông H lại giao đất cho ông D, bà Ph sử dụng. Ông A có được tiếp cận "Giấy chuyển nhượng đất thổ cư lập ngày 23/3/2005" mà nguyên đơn giao nộp, ông A xác nhận đúng là chữ ký của ông A và bà Th, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, xóm trưởng là Trần Thanh B1, người chứng kiến là Dương Ngọc B. Đối với giấy chuyển nhượng ông A không có ý kiến gì. Căn cứ theo Luật đất đai tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng giữa gia đình ông A và ông H là trái quy định của Luật đất đai và không đủ yếu tố pháp lý đối với việc giao dịch chuyển nhượng đất thổ cư, bởi vì thời điểm đó gia đình ông A có quyết định giao đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thỏa thuận ngoài hợp đồng đối với ông H phải thực hiện nghĩa vụ khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thì ông H phải đến gặp ông A để làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên ông A không thấy ông H liên lạc trở lại với gia đình ông A. Khoảng năm 2011 – 2012, gia đình ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A không thấy ông H liên hệ gì và trao đổi gì về việc chuyển nhượng. Đến năm 2020 ông Đàm Văn D xô xát với ông A và gây thương tích cho người nhà ông A, ông A đã sao chụp 02 bút lục là giấy chuyển nhượng đất giữa ông A và ông H và giữa ông H và ông D vào năm 2006 – 2007, ông A đề nghị Tòa án yêu cầu bà Th giao nộp. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông A không nhất trí, ông A chỉ chấp nhận bồi thường số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng*), tiền lãi của 45.000.000 đồng (*bốn mươi lăm triệu đồng)* từ thời điểm gia đình ông A viết giấy chuyển nhượng cho ông H đến thời điểm ông H viết giấy chuyển nhượng cho ông D theo mức lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tại thời điểm tuyên án sơ thẩm. Ông A đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông A và đưa ông Đàm Văn D và bà Ma Thị Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

** Tại biên bản lấy lời khai và bản tự khai, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đàm Văn D khai như sau:*

Khoảng năm 2006 ông D và vợ là bà Ma Thị Ph có mua khoảng 100m^2 đất thổ cư với giá 55.000.000 đồng của bà H2 (ông D không nhớ chính xác họ tên đệm, địa chỉ), bà H2 nói bà H2 là vợ của ông H ở xã Thượng L, huyện Lâm B, hai bên viết giấy tay, không có người làm chứng, ông D đã giao đủ tiền cho bà H2 tại nhà ông D, sau đó bà Ph có biết việc mua bán và bà Ph sử dụng đất để trồng rau. Nay ông H kiện ông A, bà Th yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D nhất trí việc ông A và bà Th phải trả đất cho ông H diện tích mà bà Ph đang trồng rau. Hiện giấy mua bán đất do bà Ph đang giữ nên ông D đề nghị Tòa án yêu cầu bà Ph giao nộp để giải quyết. Hiện ông D đang chấp hành án phạt tù nên ông D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông D.

** Tại bản tự khai và đơn đề nghị, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ma Thị Ph khai như sau:*

Năm 2005, bà Ph được ông H hiện nay đang sống tại xã Thượng L, huyện Lâm B, tỉnh Tuyên Quang cho mượn một mảnh đất tại xóm 23, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q để trồng rau, bà Ph được biết diện tích đất này là ông H mua của ông A và bà Th. Trong quá trình sử dụng ông A và bà Th cho rằng bà Ph tự ý sử dụng đất, thậm trí ông A và bà Th còn lên cả mạng xã hội nói gia đình bà Ph cướp đất nên đã nhiều lần hai bên xảy ra xô xát nhưng thực tế mảnh đất này bà Ph chỉ mượn của ông H để trồng rau. Bà Ph cũng được biết hiện nay ông A, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục sang tên trả cho ông H nên ông H đã làm đơn khởi kiện ra Tòa án đề nghị công nhận hợp đồng giữa hai bên đã ký năm 2005 theo quy định. Bà Ph không yêu cầu định giá đối với cây trồng trên đất và tự nguyện thu hoạch và nhổ bỏ để trả đất cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 184, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự, Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân Tối Cao; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23/3/2005 giữa ông Lê Mạnh A, bà Ma Thị Th và Nguyễn Văn H (tức Nguyễn Thanh H) có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Theo đơn kháng cáo ngày 18/8/2023 và đơn kháng cáo ngày 11/9/2023 của bị đơn bà Ma Thị Th và ông Lê Mạnh A với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang với lý do: Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 117, Điều 129 và Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết vụ án là trái với quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 23/3/2005 giữa ông Lê Mạnh A, bà Ma Thị Th với ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H), giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Tại phiên tòa ngày 06/3/2024, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Trung K với người đại đại diện của bị đơn ông Lê Mạnh A là ông Lê Đình V và bị đơn bà Ma

Thị Th cùng nhau lập biên bản thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tống đạt nội dung thoả thuận cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ma Thị Ph và ông Đàm Văn D, sau khi được thông báo bằng văn bản những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt là bà Ma Thị Ph và ông Đàm Văn D có văn bản nhất trí với nội dung thỏa thuận của các đương sự có mặt tại phiên tòa ngày 06/3/2024.

Tại phiên toà ngày 29/3/2024 các đương sự vẫn thống nhất thoả thuận với nhau về nội dung giải quyết vụ án theo biên bản thoả thuận lập ngày 06/3/2024.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 300; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự ban hành bản án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th không được chấp nhận nên ông H, bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/3/2024 các bên đương sự gồm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Vũ Trung K với người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Mạnh A là ông Lê Đình V và bị đơn bà Ma Thị Th đã cùng nhau lập biên bản thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

+ Nguyên đơn, bị đơn cùng xác định và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H.

+ Thống nhất giải quyết quyền nghĩa vụ các bên khi chấm dứt hợp đồng như sau:

Ông Nguyễn Thanh H trả lại cho vợ chồng bà Ma Thị Th, ông Lê Mạnh A diện tích đất 100m^2 thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính số 83, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q.

Ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)* trong thời hạn 45 ngày (tính từ ngày 06/3/2024).

+ Về án phí ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th chịu một nửa; ông Nguyễn Thanh H chịu một nửa.

+ Về chi phí tố tụng ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th chịu một nửa; ông Nguyễn Thanh H chịu một nửa.

[2]. Xét nội dung thỏa thuận của các đương sự ngày 06/3/2024, Hội đồng xét xử thấy rằng: Sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, và không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật. Sau khi các đương sự có mặt lập biên bản thỏa thuận ngày 06/3/2024, Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa, thông báo bằng văn bản cho các đương sự vắng mặt là ông Đàm Văn D, bà Ma Thị Ph về nội dung thỏa thuận của các đương sự ngày 06/3/2024. Ông Đàm Văn D và bà Ma Thị Ph nhất trí với nội dung thỏa thuận được lập ngày 06/3/2024 và đã có văn bản trả lời nhất trí với nội dung thỏa thuận gửi lại cho Toà án.

Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.007.755 đồng (*ba triệu, không trăm linh bẩy nghìn, bẩy trăm năm mươi lăm đồng*), theo thỏa thuận của các đương sự ngày 06/3/2024 nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½, do nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do đó buộc các đồng bị đơn có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.503.877 đồng chia ra ông A và bà Th mỗi người phải chịu 751.938 đồng (*Bảy trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm ba mươi tám đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm a khoản 3 điều 27 nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; đồng thời nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản là trả lại cho bị đơn thửa đất số 189 tờ bản đồ số 10 do đó nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 600.000.000đ do đó bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 28.000.000đ;

Tổng án phí các đương sự phải chịu trong vụ án là 28.600.000đ, theo thỏa thuận của các đương sự tại biên bản thỏa thuận ngày 06/3/2024 thì mỗi bên chịu ½ do vậy nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H phải chịu 14.300.000đ; các đồng bị đơn anh H chị Th phải liên đới chịu 14.300.000đ chia ra anh A, chị Th mỗi người phải chịu 7.150.000đ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn có kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 5 điều 29 nghị quyết Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 điều 300; khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 39, Điều 147, 148, 157 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 422 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

I/ Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST, ngày 04/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, công nhận sự thoả thuận của các đương sự như sau:

1. Nguyên đơn, bị đơn cùng xác định chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2005 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H).

2. Giải quyết nghĩa vụ khi chấm dứt hợp đồng như sau:

Ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) phải trả cho ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th diện tích 100m^2 thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính số 83, xã Kim Ph, thành phố Tuyên Q, tỉnh Tuyên Q. Ranh giới đất xác định tại các điểm 1', 2', 3', 4', 1' theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tuyên Quang ban hành ngày 18/4/2023 (*theo mảnh trích đo kèm theo bản án sơ thẩm*).

Ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng chẵn)* trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 06/3/2024.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) phải chịu 14.300.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ tại biên lai thu số 0000149 ngày 29/11/2021 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang, anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) còn phải nộp 14.000.000đ.

Các bị đơn anh Lê Mạnh A và chị Ma Thị Th phải liên đới chịu 14.300.000đ chia ra anh Hà, chị Thơ mỗi người phải chịu 7.150.000đ.

4. Về chi phí tố tụng khác:

- Ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) phải chịu 1.503.877 đồng *(một triệu năm trăm linh ba nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất, ông H đã nộp đủ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn H (Nguyễn Thanh H) 1.503.877 đồng *(một triệu năm trăm linh ba nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất; chia ra ông H và bà Th mỗi người phải chịu 751.938 đồng *(Bảy trăm năm mươi mốt nghìn chín trăm ba mươi tám đồng).*

II/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Mạnh A và bà Ma Thị Th mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0001001 và biên lai thu số 0001002

ngày 06/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang. Ông A, bà Th đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/3/2024).

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp. Tuyên Quang;
- CC.THADS tp. Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- HCTP (VPTAT);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Ma Ngọc Trung