TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 1239/2025/DS-PT
Ngày 20/09/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy

Ông Trương Văn Tâm

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 20/09/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2024/TLPT–DS ngày 2/5/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 101/2024/QĐPT-DS ngày 27/9/2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 16240/2025/TB-TA ngày 8/9/2025; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T, sinh 1976; Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Đức Q, sinh 1979; Địa chỉ: Số E P, phường P, thành phố B, tỉnh BRVT. *(Văn bản ủy ngày 22/6/2021)*.(vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh 1976(có mặt) và bà Lê Thị T1, sinh 1984 (vắng mặt); Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã H, thành phố Hồ Chí Minh.

+Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Tạ Thị T2, sinh 1985; Địa chỉ: Số D T, phường R, thành phố Hồ Chí Minh. *(Văn bản ủy quyền, ngày 26/12/2023)*.(có mặt)

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

3.1. Bà Lê Thị M, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số A H, khu phố B, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số A H, khu phố B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

3.3. Bà Đặng Thị Mỹ H1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ H, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *(vắng mặt)*

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn P, sinh 1984; Địa chỉ: Khu phố T, phường P(X), thành phố Hồ Chí Minh. *(vắng mặt)*

5. Người kháng cáo:

Nguyên đơn ông Bùi Thanh T (vắng mặt)

Bị đơn ông Nguyễn Văn D *(có mặt)* và bà Lê Thị T1 *(vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Bùi Thanh T trình bày:* Ngày 12/5/2017, ông T cùng bà Lê Thị M có hùn (góp) tiền mua chung mảnh đất với diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1, với giá là 350.000.000 đồng. Ông T đại diện cho bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) do mảnh đất chưa có sổ đỏ nên vợ chồng ông D, bà T1 cam kết sau khi hoàn tất giấy tờ (khi nào được cấp sổ đỏ) sẽ sang tên cho ông T và bà M. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã nhận bàn giao đất và sử dụng trồng Tràm ổn định từ thời điểm đó cho đến nay. Ngày 15/01/2020, ông D và bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện X cấp sổ đỏ(cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) số CO 258248 đối với diện tích đất trên. Tuy nhiên, ông D, bà T1 lại không thực hiện việc công chứng, sang tên cho ông T, bà M mà lại âm thầm mang sổ đỏ đi cầm cố cho người khác. Đồng thời, ông D, bà T1 còn rào lại mảnh đất trên không cho ông T vào canh tác. Sau khi biết được sự việc, ông T đã nhiều lần gặp và yêu cầu vợ chồng ông D, bà T1 đi công chứng, sang tên cho ông T, bà M nhưng vợ chồng ông D, bà T1 không thực hiện còn cố tình tránh né, đe dọa, chửi bới ông T. Nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2017 giữa ông Bùi Thanh T với ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 có hiệu lực pháp luật và Công nhận diện tích đất 1.500m^2 thuộc thửa đất số 899 (cũ 02), tờ bản đồ số 34 (cũ 20), tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là quyền sử dụng đất của ông Bùi Thanh T.

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 trình bày với nội dung:* Vợ chồng ông D, bà T1 là chủ diện tích đất 1.500m^2 ở thửa đất số 899 (cũ 02), tờ bản đồ số 34 (cũ 20), đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã sử dụng đất canh tác ổn định từ trước đến nay chưa bao giờ bán cho một cá nhân nào. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn L (bố ông D) khai phá năm 1987 sau đó cho vợ chồng ông D, bà T1 sử dụng canh tác cho tới nay. Năm 2020 vợ chồng ông D, bà T1 được cấp giấy chủ quyền đất số CO 258248; Nay ông T khởi kiện là không đồng ý vì chưa bao giờ bán diện tích đất trên cho ai.

/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày: Ngày 12/5/2017, bà M và ông Bùi Thanh T có hùn (góp) tiền mua chung mảnh đất diện tích 1.500m^2, của vợ chồng ông D, bà T1 với giá là 350.000.000 đồng. Ông T đại diện cho bà M ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bản viết tay) do mảnh đất chưa có sổ đỏ.

Vợ chồng ông D, bà T1 cam kết sau khi có sổ đỏ (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sẽ sang tên cho ông T, bà M. Sau khi mua, ông T đã nhận bàn giao đất và sử dụng trồng Tràm ổn định từ thời điểm đó cho đến nay.

Ngày 15/01/2020, ông D, bà T1 được cấp sổ đỏ số CO 258248. Tuy nhiên, ông D, bà T1 không thực hiện việc công chứng, sang tên cho ông T, bà M mà lại mang giấy (sổ đỏ) đi cầm cố cho người khác. Đồng thời, ông D, bà T1 còn rào lại mảnh đất không cho ông T vào canh tác. Sau khi biết được sự việc ông T, bà M đã nhiều lần gặp và yêu cầu vợ, chồng ông D, bà T1 công chứng, sang tên giấy (sổ đỏ) cho ông T, bà M nhưng vợ chồng ông D, bà T1 không thực hiện và cố tình tránh né, đe dọa, chửi bới ông T. Nay ông T khởi kiện thì bà M đồng ý. Tiền mua đất là tiền riêng của bà M không liên quan đến chồng là ông H.

/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày: Ông H là chồng của bà Lê Thị M, bản thân không biết việc ông T và bà Mai H2 (góp) tiền mua diện tích đất 1.500m^2 của vợ, chồng ông D, bà T1. Việc bà M dùng tiền mua chung diện tích đất nói trên là từ tài sản riêng (tiền riêng) của bà M, ông H đồng ý với lời trình bày của bà M và không có ý kiến yêu cầu gì và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

/Tại các bản khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ H1 trình bày: Bà H1 là vợ của ông Bùi Thanh T, bà không biết việc ông T và bà Mai H2 (góp) tiền mua chung diện tích đất 1.500m^2 của vợ, chồng ông D và bà T1. Việc ông T dùng tiền mua chung đất là từ tài sản riêng (tiền riêng) của ông T, bà Hòa đồng Ý với lời trình bày của ông T và không có ý kiến yêu cầu gì và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

/Tại các bản khai người làm chứng ông Nguyễn Văn P trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 2017, lúc 09 giờ 30 phút tại quán cà phê "Ba Bin" ngay ngã tư xuyên P thuộc xã P, huyện X, khi đó ông P ngồi uống cà phê với ông Bùi Thanh T vì là anh, em chơi thân thiết với nhau. Trước khi đến quán cà phê thì ông T có gọi điện thoại cho ông P hỏi mượn số tiền 380.000.000 đồng để mua đất nên ông P đã mang theo đủ số tiền trên và giao cho ông T. Sau đó, ông P có thấy ông T giao tiền cho một người đàn ông và một người phụ nữ (sau này ông P mới biết đó là anh D với chị T1) và ông T nói với ông P rằng mua đất của họ tại Hồ T, xã P. Sau một tuần mượn tiền thì ông T đã trả đủ nên ông P không có ý kiến gì về số tiền này. Ông P cam đoan lời khai của mình là đúng nếu sai thì xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay có tranh chấp, ông P không có yêu cầu gì và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và xét xử.

/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh T đối với ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1.

+Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12 / 05 / 2016 ký kết giữa ông T với ông D và bà T1 vô hiệu.

+Buộc ông D và bà T1 liên đới trả lại cho ông T số tiền đã nhận chuyển nhượng là 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ngày 12/05/2016 vô hiệu với số tiền là 3.200.000.000 đồng. Tổng cộng là: 3.550.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

*/Ngày 29/1/2024 Bị đơn ông D bà T1 kháng cáo, với nội dung: Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng quy định của pháp luật.

*/ Ngày 5/2/2024 nguyên đơn ông Bùi Thanh T kháng cáo, yêu cầu xét xử lại vụ án, chấp nhận tòa bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vắng mặt. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đất chưa cấp giấy CNQSDĐ (sổ đỏ) mà các bên đã ký hợp đồng là cả hai bên có lỗi. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 350 triệu và bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bà T1 phải liên đới với ông D trả tiền cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn kháng cáo vắng mặt không có lý do, không có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của nguyên đơn.

[3.] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn; Hội đồng xét xử thấy:

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ đất ngày 12/5/2017 giữa ông T với ông D, bà T1 có hiệu lực pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xem xét tuyên xử quyết định hợp đồng CNQSDĐ ngày 12 / 05 / 2016 ký kết

giữa ông T với ông D và bà T1; Là vi phạm quy định của pháp luật về phạm vi xét xử tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu xem xét cả 2 hợp đồng:

*/Nguyên đơn ông T cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ là 2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là hợp đồng CNQSDĐ) sau đây:

+Hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2016, đánh máy, có chữ ký của ông D, bà T1 và ông T nhưng không có công chứng, chứng thực (viết tay)

+ Hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2017, đánh máy, có chữ ký của ông D, bà T1 và ông T nhưng không có công chứng, chứng thực.(viết tay)

Nội dung của 2 hợp đồng thể hiện: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T1, bán cho ông Bùi Thanh T, diện tích đất 3.500m^2 với giá là 350.000.000 đồng.

Ký tên và ghi họ tên bên bán: (Nguyễn Văn D và Lê Thị T1); Bên Mua: (Bùi Thanh T)

*/ Căn cứ kết quả giám định 2 hợp đồng nêu trên: Tại Kết luận giám định số 33/KL-KTHS-TL ngày 31/3/2023 của phòng K của cơ quan công an, thể hiện:

+Hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2016: Xác định là chữ ký của ông D; Còn Chữ ký của bà T1 không đủ cơ sơ kết luận.

+Hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2017: Không phải chữ ký của ông D, bà T1. Có nghĩa là không phải chữ ký của bên chuyển nhượng (bên bán).

Hợp đồng này là hợp đồng ông T khởi kiện yêu cầu công nhận có hiệu lực pháp luật) Căn cứ vào kết quả giám định thì không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông T.

*/Về chứng cứ giao nhận tiền, giao nhận đất, quản lý sử dụng đất:

Phía ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là ông T đã giao tiền, nhận đất và đã đang quản lý sử dụng canh tác đất.

*/Qua xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ sơ đồ vị trí đất tranh chấp, thì thấy:

Đất tranh chấp đo thực tế là 1321,9m^2 thửa 899 bản đồ 2005 (thửa mới gồm 50, 51,21,14 bản đồ 2025) tờ bản đồ địa chính 34, 301 đất tọa lạc tại xã H, thành phố Hồ Chí Minh, theo sơ đồ đo vẽ lập ngày 4/9/2025.

Diện tích 1321,9m^2 này đã được cấp giấy CNQSDĐ (sổ đỏ) cho vợ chồng ông D bà T1 năm 2020.

Chính quyền địa phương xác nhận: Đất và tài sản trên đất (nhà, cây trồng) là do vợ chồng ông D xây dựng, trồng quản lý sử dụng từ trước đến nay, đất đã được cấp theo đúng quy định của pháp luật.

Trên đất có một căn nhà tạm và toàn bộ đất còn lại trồng điều (ông T thừa nhận của vợ chồng ông D làm nhà và trồng cây điều).

Tòa án và cơ quan chuyên môn, chính quyền địa phương xem xét thẩm định tại đất tranh chấp, thì thấy:

Đất và cây trồng trên đất là ông D, bà T1 trồng trọt quản lý khai thác sử dụng, theo cơ quan chuyên môn thì các cây điều trồng trên đất khoảng hơn 10 năm.

+Đối với Hợp đồng CNQSDĐ ngày 12/5/2017:

Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng này có hiệu lực pháp luật; Tuy nhiên hợp đồng này là bản ảnh chụp in màu, có chữ ký của ông D, bà T1; Là hợp đồng bản ảnh nên không thể giám định được, nên hợp đồng này không có thật. Do đó Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2017 giữa ông Bùi Thanh T với ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 có hiệu lực pháp luật, là không có cơ sở và căn cứ pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

+Đối với HĐCNQSDĐ ngày 12/5/2016:

Là hợp đồng vô hiệu, nên bị hủy; Bởi vì đất là của 2 vợ chồng ông D bà T1 đứng tên, mà một mình ông D viết tay ký chuyển nhượng mà không được sự đồng ý của bà T1 là vi phạm pháp luật về hình thức và nội dung.

Tuy nhiên nguyên đơn cũng không khởi kiện hợp đồng này. Hợp đồng này đã vi phạm về hình thức: không đúng mẫu, không có công chứng, chứng thực. Thời điểm ký hợp đồng CNQSDĐ thì đất chưa được cấp sổ đỏ. (Nguyên đơn không khởi kiện, không yêu cầu công nhận hợp đồng này) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xem xét tuyên xử hợp đồng này mà không xem xét tuyên xử hợp đồng mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận CNQSDĐ ngày 12/5/2017 có hiệu lực; Là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. *(Về Phạm vi nội dung yêu cầu khởi kiện)*

Hợp đồng này cũng đã vi phạm về nội dung: Diện tích đất tranh chấp của 2 vợ chồng ông D và đã cấp giấy CNQSDĐ cho 2 vợ chồng đứng tên chung, nhưng chỉ có một mình ông D là chồng ký tên viết tay chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự, thì hợp đông, giao dịch này vô hiệu.

Nguyên đơn ông T không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc giao nhận tiền, giao nhận đất, quản lý và sử dụng đất; (Đất hiện nay vợ chồng bị đơn ông D bà T1 đang quản lý sử dụng từ trước đến nay); Hai bên không có tài liệu gì chứng minh giao nhận gì của nhau, nên không gây thiệt hại gì, do đó không phải xem xét bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn vắng mặt, không có tài liệu chứng cứ giao nhận số tiền 350.000.000 đồng, không có tài liệu bàn giao đất, không quản lý sử dụng đất mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử vợ chồng ông D, bà T1 phải trả cho ông T số tiền đã nhận 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền là 3.200.000.000 đồng. Tổng cộng là: 3.550.000.000 đồng và lãi chậm trả mà không có tài liệu chứng cứ chứng minh là không phù hợp với quy định của pháp luật, được pháp luật quy định tại Điều 123, 131, 427, 357 Bộ luật dân sự;

Do đó cần phải sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bị đơn; Để giải quyết vụ án đúng bản chất sự thật và đúng quy định của pháp luật.

[3].Về chi phí thẩm định, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nguyên đơn, bị đơn cùng chịu và đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng về tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ và 300.000 đồng về tranh chấp QSD đất; tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009412 ngày 2/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông T còn phải nộp 300.000 đồng.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không nộp .

Ông D bà T1 được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0005237 ngày 30/1/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Sung công quỹ tiền tạm ứng án phí của ông T 300.000 đồng theo biên lai số 0005244 ngày 5/2/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

+Đình chỉ xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Thanh T.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, 123, 129, 131, 407 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 Quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị T1.

2.Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Nguyên đơn, bị đơn chịu và đã nộp đủ.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí 300.000 đồng về tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ và 300.000 đồng về tranh chấp QSD đất; tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009412 ngày 2/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông T còn phải nộp 300.000 đồng.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông D bà T1 được trả lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0005237 ngày 30/1/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Sung công quỹ tiền tạm ứng án phí của ông T 300.000 đồng theo biên lai số 0005244 ngày 5/2/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

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 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 Điều 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/09/2025

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- VKSND TP. Hồ Chí Minh.
- THADS TP. Hồ Chí Minh.
- TAND, VKSND khu vực 14.
- Đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án. (55)