

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 174/2023/DS-PT
Ngày 16/8/2023
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Mạnh

Bà Trần Thị Chơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. PhQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Thanh Ng, sinh năm 1977; (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 268 Huỳnh Văn B, phường 15, quận Ph, Tp. H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thái Ng1, sinh năm 1958; (Có mặt)

Địa chỉ: số 1B Trương Quốc D, phường 8, quận Ph, Tp. H.

Bị đơn: Ông Cao Thanh Nh, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 231 khóm 2, phường 2, thị xã S, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ng M, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 233 Quốc lộ 80, khóm 2, phường 2, thị xã S, tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M: Ông Lê Sỹ C, sinh năm 1987 - Địa chỉ: 126 T, phường 12, quận 5, thành phố H.

Người kháng cáo: Ông Lê Sỹ C - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Cao Thanh Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Thái Ng trình bày:

Ông Cao Thanh Nh là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.490m² ; thuộc thửa đất số 129; tờ bản đồ số 125; tọa lạc tại khu phố 7, thành phố H, huyện P, tỉnh Kiên Giang; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005; người đứng tên trên giấy là ông Cao Thanh Nh.

Sau khi thỏa thuận ông Cao Thanh Nh đã đồng ý chuyển nhượng và ông Ng đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên với giá 4.000.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng ông Ng đã trả trước 500.000.000 đồng số còn lại 3.500.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên cho ông Ng theo hợp đồng đã được chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 tại UBND thành phố H.

Trong thời gian làm thủ tục đăng bộ sang tên cho ông Ng theo quy định pháp luật, ông Nh đã viện rất nhiều lý do khó khăn về tài chính, liên tục làm đơn đề nghị và cam kết để ông Ng trả thêm tiền, trước khó khăn mà vợ chồng ông Nh, ông Ng đã tiếp tục trả tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nh bằng hình thức trả tiền mặt và chuyển khoản qua số tài khoản 102010000315285 của DNTN Th Nh tại Ngân hàng công thương S- Đ, cụ thể: Ngày 09/10/2007 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh là 100.000.000 đồng; Ngày 19/11/2007 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh là 400.000.000 đồng; Ngày 23/11/2007 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh 500.000.000 đồng; Ngày 14/12/2007 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh số tiền 500.000.000 đồng; Đến ngày 18/8/2008 ông Ng trả tiền mặt cho ông Nh số tiền 1.000.000.000 đồng; Đến ngày 18/9/2008 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh số tiền 300.000.000 đồng; Đến ngày 24/9/2008 ông Ng chuyển khoản vào tài khoản cá nhân ông Nh số tiền 200.000.000 đồng. Với tổng số tiền là 3.000.000.000 đồng được vợ chồng ông Nh, bà M ký xác nhận đã nhận tiền vào ngày 18/8 và ngày 22/8/2008 tại Văn phòng Công ty TNHH Ruby - Tp. H.

Toàn bộ hồ sơ đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất đã hoàn tất theo giấy biên nhận số 71/22/BNHS-TTN, ngày 02/10/2007 của UBND huyện P, ông Ng nhận biên nhận xong rồi giao lại cho ông Nh để ông Nh hoàn tất toàn bộ thủ tục tiếp cho ông Ng, vợ chồng ông Nh đã giao đất cho ông Ng quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Sau một khoản thời gian chờ đợi đến đầu năm 2011, Ủy ban nhân dân huyện P trả lại toàn bộ hồ sơ đăng bộ sang tên lại cho ông Nh với lý do phần đất chuyển nhượng dính quy hoạch rừng phòng hộ, ông Nh mang toàn bộ hồ sơ về nhà cất giữ.

Ngày 02/3/2011, ông Cao Văn Tr là cha ruột của ông Cao Thanh Ng đến gặp ông Nh để nhận lại hồ sơ đất, được sự đồng ý của ông Nh, ông Nh đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc; bản vẽ đất và giấy cung cấp thông tin quy hoạch cho ông Tr. Sau đó ông Tr đưa lại cho ông Ng để ông Ng kiểm tra lại thửa đất có dính quy hoạch rừng phòng hộ hay không và ông tự mình hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên trên cơ sở toàn bộ hồ sơ cũ mà không nhờ ông Nh nữa, đến nay ông Ng vẫn đang cất giữ toàn bộ giấy tờ.

Đầu năm 2016, vợ chồng ông Nh, bà M biết được ông Ng đang được cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục sang tên thì vợ chồng ông Nh, bà M ngăn chặn với lý do là ông Ng còn nợ tiền của vợ chồng ông nên hồ sơ ngưng lại. Sau đó ông Ng1 thay mặt ông Ng trực tiếp đến gặp vợ chồng ông Nh, bà M để thỏa thuận tại S- Đ thì tại đây ông Nh không nói gì nhưng bà M thì đòi thêm 3.000.000.000 đồng (ba tỷ) mới đồng ý sang tên cho ông Ng nên hai bên không thể thỏa thuận được và từ đó phát sinh tranh chấp.

Nay ông Ng yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 của UBND thành phố H. Đồng thời tuyên xử cho ông Ng được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên cho ông Ng theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Thái Ng trình bày: Ông Cao Thanh Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với các yêu cầu của ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 55 được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 để xem xét ông Ng chỉ phải chịu trách nhiệm tiếp tục thanh toán hợp đồng cho ông Nh và bà M là 500.000.000 đồng. ông Ng đã tự nguyện nộp số tiền 500.000.000 đồng cho Cơ quan thi hành án dân sự thành phố PhQ, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại đơn yêu cầu phản tố và trong suốt quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của ông Cao Thanh Nh là ông Cao Minh Tr và ông Lê Sỹ C trình bày:

Qua việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên sau khi đã được chứng thực tại UBND thành phố H hồ sơ được tiếp tục nộp cho cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và xin phép chuyển nhượng theo quy định tuy nhiên vào thời điểm đó phần đất chuyển nhượng là đất rừng phòng hộ nên không được phép chuyển nhượng và hồ sơ đã bị trả lại.

Như vậy việc chuyển nhượng không thực hiện được vì trường hợp bất khả kháng và ngoài ý muốn của hai bên. Do việc hợp đồng chuyển nhượng đất không thể thực hiện nên hợp đồng không còn hiệu lực thi hành và hai bên có trách nhiệm

xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu. Thế nhưng từ tháng 9/2017 đến nay bên nhận chuyển nhượng không cùng ông Nh thỏa thuận việc xử lý giao dịch vô hiệu để nhận lại số tiền đã giao cho ông Nh và kéo dài cho đến nay khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo quy định trường hợp chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông Nh về hình thức giao dịch bắt buộc phải được đăng ký đồng thời phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và sau đó bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng đất mới có hiệu lực pháp luật để thi hành. Do trường hợp chuyển nhượng đất giữa ông Ng và ông Nh không được đăng ký chuyển nhượng theo quy định, bên ông Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như vậy hợp đồng hai bên không có hiệu lực do không đủ điều kiện và hình thức của giao dịch. Thời hiệu khởi kiện không còn.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh Ng thì ông Nh không đồng ý vì khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên và chứng thực của UBND thành phố H hồ sơ được nộp cho cơ quan có thẩm quyền để ký và xin phép chuyển nhượng theo quy định khi ông Nh nộp hồ sơ tại UBND huyện P để làm thủ tục đăng bộ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì phía UBND huyện P trả hồ sơ về do thửa đất này dính quy hoạch rừng phòng hộ. Sau đó cha của ông Ng là Cao Văn Tr đến mượn lại giấy CNQSDĐ của ông Nh để đối chiếu có phải phần đất này nằm trong rừng phòng hộ hay không, hai bên có lập văn bản mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó ông Ng và ông Tr giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến hôm nay. ông Nh chưa giao cho ông Ng quản lý và sử dụng thửa đất.

Hơn nữa, phần đất đó là tài sản chung của ông Nh và vợ của ông Nh là bà Nguyễn Thị Ng M, bà M không đồng ý ký tên chuyển nhượng cho ông Ng. Ông Nh có nhận tiền chuyển nhượng thửa đất bằng hình thức nhận tiền mặt và chuyển khoản, vợ ông Nh là bà M có ký xác nhận vào biên bản giao nhận tiền nhưng vấn đề này bà M sẽ lý giải là vì ông Nh cho rằng số tiền ông Ng trả để thanh toán tiền đất đã được chuyển vào tài khoản ông Nh nên ông Nh yêu cầu bà M ký xác nhận.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Ng1 đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 193B quyền số: 01/CC-SCT/HĐGD, ngày 18/9/2007 tại UBND thành phố H giữa ông Ng và ông Nh theo đó ông Ng trả hết số tiền còn lại cho ông Nh là 500.000.000 đồng thì ông Nh không đồng ý. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện đúng thủ tục quy định.

Nay ông Nh có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Ng phải giao trả lại cho ông Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 số vào sổ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất H00022, diện tích 4.490m² do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005. Ngoài ra, ông Nh không có bất cứ yêu cầu gì khác kể cả việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng cũng như số tiền đã nhận của ông Ng.

Tại phiên toà ông Lê Sỹ C trình bày: Ông Cao Thanh Nh rút lại yêu cầu phản tố nêu trên. Nay ông Nh chỉ yêu cầu ông Ng phải tiếp tục thanh toán hợp đồng chuyển nhượng còn lại là 1/8 theo giá trị thị trường hiện nay do Công ty định giá đã định giá hoặc phải tách diện tích đất 500m² giao trả lại cho ông Nh và bà M.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Ng M và ông Cao Minh Tr trình bày:

Bà M với ông Nh là vợ chồng chung sống với nhau từ trước năm 1987 và có đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận kết hôn do UBND phường 2, thị xã S, tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2003.

Năm 2003, vợ chồng bà M, ông Nh có tạo lập (do nhận chuyển nhượng của người khác) một phần đất diện tích đất 4.490m² tọa lạc tại khu phố 1 (nay là khu phố 7), thành phố H, huyện P, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2007 khi ông Nh ra PhQ lo công việc làm ăn và tự ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Cao Thanh Ng nhưng chưa được sự thống nhất, đồng ý của bà M.

Đối với phần diện tích đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/9/2007 thì diện tích chuyển nhượng là 4.490m² qua đo đạc thực tế thì toàn bộ thửa đất chỉ còn 4.113m², theo sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 06/12/2017 bà M thống nhất và không yêu cầu gì.

Nay bà M không đồng ý việc xác lập hợp đồng giữa ông Ng với ông Nh, bởi vì việc chuyển nhượng đất đó xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Cụ thể phần đất 4.490m² được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân đây là tài sản chung của vợ chồng nên bà M, ông Nh có quyền với nhau trong việc định đoạt đối với phần đất đó. Thế nên trường hợp ông Nh một mình định đoạt chuyển nhượng toàn bộ thửa đất chung của vợ chồng tạo lập là vi phạm điều cấm của pháp luật và theo đó việc chuyển nhượng đất của ông Nh với ông Ng xác lập ngày 18/9/2007 là giao dịch (hợp đồng) không đủ điều kiện để công nhận là giao dịch dân sự có hiệu lực thi hành theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nay bà M yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 của UBND thành phố H giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh.

- Buộc ông Cao Thanh Ng giao trả cho bà M và ông Nh nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất H00022, diện tích 4.490m² loại đất trồng cây lâu năm do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

Tại phiên toà ông Lê Sỹ C trình bày: Bà Nguyễn Thị Ng M rút lại các yêu cầu độc lập nêu trên. Nay bà M chỉ yêu cầu ông Ng phải tiếp tục thanh toán hợp đồng chuyển nhượng còn lại là 1/8 theo giá trị thị trường hiện nay do Công ty định giá đã định giá hoặc phải tách diện tích đất 500m² giao trả lại cho ông Nh và bà M.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. PhQ, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh Ng đối với ông Cao Thanh Nh.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh được UBND thành phố H chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2007 là hợp pháp.

- Ông Cao Thanh Ng được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.113m²; địa chỉ thửa đất: khu phố 7, phường D, thành phố PhQ, Kiên Giang. Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 860/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 06/12/2017 thì diện tích đất 4.113m² gồm các điểm ABCDEF.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Cao Thanh Nh về việc yêu cầu ông Cao Thanh Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng M về việc yêu cầu ông Cao Thanh Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh được UBND thành phố H chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2007.

5. Ông Cao Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ng M được nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) do ông Cao Thanh Ng thanh toán tiền và đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PhQ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 11/5/2023 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ng M là ông Lê Sỹ C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm áp

dụng về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 điều 149 Bộ luật dân sự 2005 hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Cao Thanh Ng. Trường hợp không được áp dụng thời hiệu khởi kiện thì sửa án sơ thẩm theo nhận định của Quyết định Giám đốc thẩm số 05/22020/DS-GĐT ngày 03/01/2020 của Tòa án cấp cao tại thành phố H và Thông báo số 904/TB-TA ngày 02/11/2021 của Tòa án tối cao về số tiền 500.000.000 đồng mà ông Cao Thanh Ng chưa trả cho ông Cao Thanh Nh theo hợp đồng chuyển nhượng “Buộc ông Ng phải trả lại cho ông Nh phần diện tích đất tương ứng với số tiền 500.000.000 đồng, ông Ng chưa thanh toán tại thời điểm giao kết hợp đồng (bằng 1/8 diện tích đất theo giá trị chuyển nhượng), hoặc buộc ông Ng thanh toán số tiền tương ứng với 1/8 diện tích đất theo giá trị chuyển nhượng thực tế tại thời điểm xét xử có như vậy mới bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nh, bà M.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, tranh luận cho rằng: Bản án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa được công chứng hoặc chứng thực, còn trong hợp đồng chuyển nhượng này đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã, nên tình huống này là khác nhau, nên việc áp dụng Án lệ số 55 này là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông Nh, bà M. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ng M là ông Lê Sỹ C và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nh và người liên quan bà M về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện theo khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự 2015 là không phù hợp chứng cứ và pháp luật, vì tại thời điểm năm 2009 phía bên ông Nh tự mình rút hồ sơ đăng bộ sang tên về vào năm 2009 với lý do để kiểm tra lại phần đất có chồng lẫn đất Ban quản lý rừng phòng hộ PhQ quản lý và sau đó không thông báo gì cho phía ông Ng biết. Đến năm 2011, phía ông Nh cũng đã bàn giao lại toàn bộ hồ sơ cho phía Ng để kiểm tra việc quy hoạch đối với thửa đất đang chuyển nhượng. Từ lúc giao hồ sơ cho đến năm 2015 thì các bên vẫn không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng này mà vẫn qua lại hỗ trợ cho nhau từ năm 2007 đến năm 2015, vì phía ông Ng đã thanh toán trên 2/3 giá trị hợp đồng và hợp đồng vẫn đang tiếp tục thực hiện, chỉ đến năm 2016, phía ông Ng mới cử đại diện theo ủy quyền gặp bên ông Nh yêu cầu tiếp tục làm thủ tục sang tên, thì bên ông Nh đặt vấn đề tăng thêm tiền chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp, đến tháng 5/2017 phía ông Ng khởi kiện ra Tòa án giải quyết tranh chấp thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn. Sau khi có bản án giám đốc thẩm, phía ông Nh, bà M đều không có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện, do đó, căn cứ khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện, thời hiệu yêu cầu giải quyết việc dân sự, nội dung kháng cáo của phía ông C không có cơ sở pháp lý để chấp nhận.

[2] Xét phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nh cho rằng nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thì bên ông Ng phải thanh toán số tiền chưa trả 500.000.000 đồng theo giá trị thị trường mà Quyết định Giám đốc thẩm số 05/22020/DS-GĐT ngày 03/01/2020 của Tòa án cấp cao tại thành phố H đã nhận định và Thông báo số 904/TB-TA ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân tối cao. Hội đồng xét xử xét việc nhận định và Quyết định của bản án giám đốc thẩm là tại thời điểm năm 2020, còn Thông báo của Tòa án nhân dân tối cao là tại thời điểm năm 2021, trong khi Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và có hiệu lực pháp lực kể từ ngày công bố án lệ. Về thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên thỏa thuận là ông Ng trả trước tiền cọc 500.000.000 đồng số còn lại 3.500.000.000 đồng sẽ trả đủ khi hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên cho ông Ng theo hợp đồng đã được chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/9/2007 tại UBND thành phố H, đây là giao dịch đang được thực hiện về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án cấp sơ thẩm

áp dụng quy định tại Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết là có sai sót cần rút kinh nghiệm và sửa bản án sơ thẩm về phần áp dụng Bộ luật dân sự. Theo quy định tại Điều 166, khoản 2 Điều 219 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 thì bên ông Ng đã giao trả tiền cho ông Nh 3.500.000.000 đồng, phía ông Nh đã giao đất cho bên ông Ng sử dụng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch chuyển nhượng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 18/9/2007 giữa ông Ng với ông Nh được UBND thành phố H chứng thực và buộc bên phía ông Ng thanh toán số tiền còn lại 500.000.000 đồng là phù hợp với tình huống của Án lệ và đúng pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ng M là ông Lê Sỹ C, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung và sửa bản án sơ thẩm về áp dụng Bộ luật dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Sỹ C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thanh Nh, Bà Nguyễn Thị Ng M.

Sửa bản án sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. PhQ, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình 2014; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của ông Cao Thanh Ng đối với ông Cao Thanh Nh.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh được UBND thành phố H chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2007 là hợp pháp.

3. Ông Cao Thanh Ng được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.113m²; địa chỉ thửa đất: khu phố 7, phường D, thành phố PhQ, Kiên Giang. Theo Sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp số 860/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 06/12/2017 thì diện tích đất 4.113m² gồm các điểm ABCDEF.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Cao Thanh Nh về việc yêu cầu ông Cao Thanh Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng M về việc yêu cầu ông Cao Thanh Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 371885 do UBND huyện P cấp ngày 26/8/2005.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ng M về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Cao Thanh Ng với ông Cao Thanh Nh được UBND thành phố H chứng thực số 193B quyền số 01/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2007.

7. Ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ng M được nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) do ông Cao Thanh Ng thanh toán tiền và đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PhQ.

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản: Vợ chồng ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Mai có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Thanh Ng số tiền là 68.817.790 đồng (sáu mươi tám triệu tám trăm mười bảy ngàn bảy trăm chín mươi đồng).

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 được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố PhQ sẽ hoàn trả lại cho ông Cao Thanh Ng số tiền tạm ứng thẩm định giá là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu) vào tài khoản số 109803021977, Chủ tài khoản Cao Thanh Ng mở tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) - CN1- thành phố H.

9. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Thanh Nh phải chịu nộp tiền án phí không giá ngạch là 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp

300.000 đồng theo biên lai thu số 0002894 ngày 24/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố PhQ), tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn ông Ng không phải chịu nộp tiền án phí. Hoàn trả cho ông Ng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003984 ngày 30/5/2017 và số tiền 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003991 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố PhQ), tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002895 ngày 24/01/ 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố PhQ), tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông C đại diện theo ủy quyền của ông Nh, bà M phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006513 ngày 18/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PhQ, tỉnh Kiên Giang.

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 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:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. PhQ;
- CCTHADS Tp. PhQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn