

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 507/2023/DS-PT

Ngày: 26-12-2023

**V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 484/2023/TLPT-DS ngày 19/11/2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết đưa vụ án ra xét xử số 488/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Quang Đình L, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 và ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: số F đường P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26/4/2021).

- Bị đơn: Ông Phạm Phi H1, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình; địa chỉ liên hệ: tổ F, ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Phạm Phi H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 17/12/2021, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Quang Đình L là ông Trần Bảo A và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 26/11/2011, ông Quang Đình L và ông Phạm Phi H1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng nhau ký tên, lăn tay vào Giấy trả tiền bồi thường để đồng ý xác nhận nội dung thỏa thuận như sau: Do ông Quang Đình L làm mất bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên: Phạm Phi H1, thửa đất số: 880, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 125 m², địa chỉ: ấp C (nay là ấp D), xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương, do UBND huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp, cho nên ông Quang Đình L phải trả cho ông Phạm Phi H1 số tiền: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để mua lại toàn bộ quyền sử dụng đất này, đồng thời ông H1 xác nhận đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và cam kết sẽ ký các giấy tờ theo quy định của pháp luật xin cấp phó bản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Sau đó, ông Phạm Phi H1 bàn giao đất cho ông L trực tiếp quản lý sử dụng khai thác và ông L tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, ông Phạm Phi H1 không ký các giấy tờ như đã cam kết với ông L. Ông L đã nhiều lần yêu cầu ông Phạm Phi H1 thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận nhưng ông H1 cố tình trốn tránh và kéo dài sự việc cho đến nay vẫn không chịu thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận.

Những vấn đề cụ thể người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2011 giữa ông Quang Đình L với ông Phạm Phi H1, công nhận cho ông Quang Đình L được quyền sử dụng đất đối với thửa đất 880, tờ bản đồ 18 (nay là tờ bản đồ số 43), diện tích 125m², xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H05247 do UBND huyện B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/01/2009, cập nhập thay đổi tên ông Phạm Phi H1 ngày 06/03/2009.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai cập nhật, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Phi H1 để cấp lại theo quyết định, bản án của Tòa án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/12/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Phạm Phi H1 trình bày:

Ông Phạm Phi H1 và ông L có mối quan hệ họ hàng, ông L là cậu ruột của ông H1. Năm 2009, ông L có mượn của ông H1 một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã T, huyện B (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương để đi cầm cố để lấy tiền làm ăn, kinh doanh. Đến năm 2011, ông L thông báo đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông H1, sau đó ông L có giao tiền bồi thường cho ông H1 và ông H1 đã nhận số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm

triệu đồng) từ ông L. Đây là số tiền mà ông L bồi thường cho ông H1 do ông L làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông H1, ông H1 đã nhận tiền bồi thường và giao cho ông L phần đất trên thông qua giấy thỏa thuận giữa các bên lập vào ngày 26/11/2011. Các bên không có ký hợp đồng mua bán đất gì. Ông H1 cho rằng số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà ông L giao cho ông H1 là tiền bồi thường làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông H1, không phải là tiền mua bán đất. Ông L có đề nghị ông H1 làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 với lý do là ông H1 đã làm mất và ông H1 đã không đồng ý vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 đã bị ông L mang đi cầm cố.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau: ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng giấy thỏa thuận giữa các bên lập vào ngày 26/11/2011 không phải là hợp đồng mua bán, số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà ông L giao cho ông H1 là tiền bồi thường, không phải là tiền mua bán đất, các bên không có giấy tờ mua bán gì, bị đơn đồng ý trả lại cho ông L số tiền là 100.000.000 đồng, cho rằng hợp đồng giữa các bên không có công chứng là vô hiệu.

Bị đơn là ông Phạm Phi H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn đều vắng mặt không lý do, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là văn bản đề ngày 26/11/2011.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 880 tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau: phía Đông giáp thửa 881; phía Tây giáp thửa 879; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp thửa 1312. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 03 trụ bê tông.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2023, giá trị tài sản tranh chấp được xác định như sau: đất CLN có giá 203.000 đồng/m²; trụ bê tông có giá 30.000 đồng/ trụ.

Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc, chỉnh lý) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 14/4/2023 thể hiện: khu đất tranh chấp thuộc thửa đất số 880, tờ bản đồ số 43, diện tích tranh chấp là 125m² (trong đó: HLBVDB: 25m², diện tích còn lại 100m²), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Mảnh trích lục địa chính ngày 14/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, thống nhất với kết quả định giá ngày 20/4/2023, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn

thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Mẫu trích lục địa chính ngày 14/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, thống nhất với kết quả định giá ngày 20/4/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quang Đình L đối với bị đơn ông Phạm Phi H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quang Đình L với bị đơn ông Phạm Phi H1 lập ngày 26/11/2023 đối với phần đất có diện tích 125m² thuộc thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18 (nay là tờ bản đồ số 43), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Quang Đình L được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích 125m² đất CLN (trong đó có 25m² thuộc HLATGTĐB) thuộc thửa đất số 880, tờ bản đồ số 18 (nay là tờ bản đồ số 43), tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa 881;

Phía Tây giáp thửa 879;

Phía Nam giáp đường đất;

Phía Bắc giáp thửa 1312.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Quang Đình L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục cập nhật biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 31/8/2023, bị đơn ông Phạm Phi H1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án là phù hợp và đúng pháp luật; bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi

nội dung vụ án. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H1 trong thời hạn luật định, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn trình bày: ngày 26/11/2011, ông L và ông H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận ký tên, lấn tay vào giấy trả tiền bồi thường, do ông L làm mất sổ đất đứng tên Phạm Phi H1 tại thửa đất số 880, tờ bản đồ số 43, diện tích 125m² tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ông L giao cho ông H1 100.000.000 đồng và ông H1 đã nhận tiền, giao đất cho ông L quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, khi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 không đồng ý thực hiện. Ông L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2011 mà hai bên đã ký kết đối với thửa đất số 880, tờ bản đồ số 43, diện tích 125m² theo giấy trả tiền bồi thường.

Bị đơn trình bày việc yêu cầu của ông L bị đơn không đồng ý, bị đơn cho rằng giấy thỏa thuận lập ngày 26/11/2011 không phải hợp đồng mua bán, số tiền 100.000.000 đồng mà ông L giao cho ông H1 là tiền bồi thường không phải là sang nhượng đất, các bên không có giấy tờ mua bán gì. Bị đơn đồng ý trả lại cho ông L 100.000.000 đồng và ông H1 cho rằng hợp đồng giữa các bên không có công chứng là vô hiệu.

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện:

Xét: giấy trả tiền bồi thường giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 26/11/2011 có nội dung như sau:

“Khoảng tháng 8/2009. Tôi có mượn của ông Phạm Phi H1, số CMND: 151450414 tại Đ - Đông Hưng T 01 cuốn sổ đỏ tại Ấp C, Xã T, B, Bình Dương. Với diện tích 5x25=125m² số này do ông Phạm Phi H1 đứng tên, và tôi đã làm mất. Đến nay chưa làm lại sổ được. Nay giữ tôi và ông Phạm Phi H1 đã thỏa thuận và hai bên đồng ý với nội dung như sau: tôi Quang Đình L bồi thường cho ông Phạm Phi H1 là 100.000.000 (một trăm triệu đồng chẵn). Thì miếng đất nói trên thuộc quyền của ông L. Sau này khi ông Quang Đình L đi làm phó bản cho miếng đất tọa lạc tại Ấp C, Xã T, ông H1 tạo điều kiện ký giấy tờ để hợp lệ khu đất nói trên. Tức là khi tôi bồi thường cho ông Phạm Phi H1 (một trăm triệu đồng) khu đất trên, thuộc quyền sử dụng của ông Quang Đình L, ông H1 phải có trách nhiệm ký giấy để sang tên đất trên cho ông Quang Đình L. Mà không có điều kiện gì khác, trên đây là nội dung thỏa thuận giữa ông L và ông H1 nếu bên nào lăm không đúng với nội dung trên thì phải chịu hoàn toàn trước Pháp Luật...”

Xét: giấy trả tiền bồi thường được lập giữa ông H1 và ông L thể hiện ông H1 chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích: $05m \times 25m = 125m^2$ với số tiền 100.000.000 đồng, ông L đã giao cho ông H1 số tiền này và ông H1 cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền trên. Ông L đã nhận diện tích đất này từ ông H1 từ năm 2011, quản lý, sử dụng cho đến nay, ông H1 cũng thừa nhận đã giao $125m^2$ cho ông L quản lý, sử dụng. Việc các đương sự thừa nhận là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Cũng theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật”. Nguyên đơn và bị đơn đã lập văn bản thỏa thuận bồi thường ngày 26/11/2011 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên về tiêu đề của hợp đồng là giấy bồi thường nhưng nội dung là thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai bên giao số tiền 100.000.000 đồng tương ứng với giá chuyển nhượng.

Theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Ông L và ông H1 đã giao nhận số tiền 100.000.000 đồng xong và ông H1 đã giao cho ông L quyền sử dụng đất và diện tích đất $125m^2$ từ năm 2011.

Xét: giấy trả tiền bồi thường của ông L, ông H1 đã được xác lập từ năm 2011, tuy là vi phạm về hình thức, nhưng hiện tại hợp đồng chuyển nhượng này chưa kết thúc mà vẫn tiếp tục thực hiện (do ông H1 chưa thực hiện các thủ tục để ông L cập nhật sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp xác định giao dịch dân sự này vẫn đang tiếp tục thực hiện. Do đó, căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên. Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên. Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Bị đơn ông H1 không thừa nhận đây hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bị đơn thừa nhận đã trực tiếp ký tên và điểm chỉ giấy trả tiền

bồi thường, nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng của nguyên đơn, giao đất cho nguyên đơn. Như vậy bị đơn đã thể hiện ý chí tự nguyện đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn từ năm 2011.

Theo Biên bản xác minh ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thể hiện (bút lục 129) năm 2009 bà Lê Thị H2 được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05247 cấp 07/01/2009, cập nhật 06/3/2009 ông Phạm Phi H1 nhận chuyển nhượng thửa đất 880 và hiện nay không có biến động gì.

Theo Biên bản xác minh ngày 24/7/2023 của UBND xã T cung cấp thông tin (bút lục 152): thời điểm 2011 giá chuyển nhượng đất đối với thửa 880, diện tích 125m² và những phần đất tương tự tại xã T có giá trị chuyển nhượng khoảng 50.000.00 đồng đến 60.000.000 đồng. Như vậy, có thể xác định tại thời điểm ông L và ông H1 thỏa thuận ký kết hợp đồng với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng là phù hợp với giá trị chuyển nhượng của những phần đất tương đương tại khu vực.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/03/2023 (bút lục 118) nguyên đơn xác định vị trí phần đất ranh giới là trụ bê tông và các trụ sắt có dấu sơn đỏ giáp thửa 879 và có tứ cận: Đông giáp thửa 881, Tây giáp thửa 879, tờ bản đồ 42, Nam giáp với đường đất, Bắc giáp thửa 1312. Các chủ liên ranh đã chứng kiến và ký xác nhận. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã sử dụng cho đến nay.

Xét khi ký kết hợp đồng, hai bên có đầy đủ hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng tự nguyện nội dung thỏa thuận chuyển nhượng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên điều khoản về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật và có ý nghĩa ràng buộc trách nhiệm pháp lý giữa hai bên.

Theo Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: “... Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 100.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”.

Như vậy, mặc dù vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông H1 vi phạm điều kiện về hình thức phải được công chứng, chứng thực nhưng do ông L đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng cho ông H1, ông H1 cũng thừa nhận đã giao toàn bộ diện tích đất cho ông L quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L đối với bị đơn ông H1 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất được lập ngày 26/11/2011 đối với phần đất có diện tích 125m² (05m x 25m) thuộc một phần thửa đất số 880, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

Việc kháng cáo của bị đơn nhưng tại cấp phúc thẩm bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác, làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Phi H1.
2. Giữ nguyên Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Phi H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông H1 đã nộp theo Biên lai số 0010364 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng