TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

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

Bản án số: 120/2023/DS-PT.
Ngày 14- 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc.

Bà Đặng Thị Ánh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2023/TLPT - DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 124/2023/QĐ - PT ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Danh Thị Cẩm H, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Danh Thị Cẩm H là: Chị Huỳnh Thị Thùy L, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã S, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2023).

- *Bị đơn:* Ông Quách Việt H1, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số H, đường L, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ HKTT: Số C, đường Đ, phường H, TP V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh B là anh Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B, đường P, phường D, T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021, có mặt) và chị Trương Võ Kim T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số B, đường P, phường D, T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 15/02/2023, vắng mặt).

2. Bà Lê Thị T1, sinh 1968 (vợ ông Danh T2, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

3. Chị Danh Thị Cẩm T3, sinh 1993 (con ông Danh T2, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

4. Anh Danh Trí H2, sinh 2000 (con ông Danh T2, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Danh Thị Cẩm H *và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án của người được chị* H *ủy quyền là chị* Huỳnh Thị Thùy L *trình bày:*

Ngày 18/11/2016, ông Danh T2 cha ruột của chị Danh Thị Cẩm H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Quách Việt H1 bằng giấy viết tay với giá là 140.000.000đ. Thửa số 118, diện tích 107,9m^2 (chiều ngang 5m; chiều dài 21,5m) tọa lạc ấp L, xã L, huyện L Vĩnh Long. Sau khi nhận chuyển nhượng ông

T2 đã xây một căn nhà cấp 4 vào ngày 19/04/2017. Cho đến nay ông Quách Việt H1 chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T2 đã trả tiền cho ông Quách Việt H1 là 132.000.000đ với thời gian và số tiền như sau:

- Ngày 18/11/2016 trả 50.000.000đ .

- Ngày 06/10/2017 trả 30.000.000đ

- Ngày 18/03/2018 trả 20.000.000đ.

- Ngày 22/04/2018 trả 10.000.000đ

- Ngày 23/07/2018 trả 10.000.000đ.

- Ngày 17/09/2018 trả 5.000.000đ.

- Ngày 20/10/2018 trả 7.000.000đ.

Ngày 13/02/2019 ông Danh T2 chết do tai nạn giao thông theo trích lục khai tử ngày 21/02/2019 của UBND xã B. Ông T2 không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất gồm có:

- Vợ là bà: Lê Thị T1, sinh ngày 18/08/1968, địa chỉ thường trú: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- Các con: Danh Thị Cẩm T3, sinh ngày 22/04/1993, địa chỉ thường trú: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Danh Thị Cẩm H, sinh ngày 13/12/1995, địa chỉ thường trú: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Danh Trí H2, sinh ngày 16/11/2000, địa chỉ thường trú: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang. Cha mẹ của ông T2 chết.

Khi xác lập nhận chuyển nhượng đất với ông H1 bên ông T2 không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố cho ông B. Chị L đại diện cho nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc là thửa đất số 118, diện tích 107,9m^2 và kết quả thẩm định giá tài sản trên đất.

Nay chị Huỳnh Thị Thùy L đại diện chị Danh Thị Cẩm H yêu cầu: ông Quách Việt H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H tại thửa đất số 118, diện tích 107,9m^2 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L tỉnh Vĩnh Long vì mẹ ruột và các anh chị em chị H giao cho chị H thửa đất này. Chị H sẽ trả tiếp cho ông H1 thêm 5.000.000đ còn 3.000.000đ ông H1 làm giấy cho ông Danh T2 vào ngày 26/6/2020. Ngoài ra không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

- *Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông* Quách Việt H1 *không có bản tự khai gửi cho Tòa án cũng như vắng mặt không đến tham dự các phiên hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.*

- *Trong quá trình giải quyết vụ án anh* Nguyễn Quyết Q *đại diện cho ông* Phạm Thanh B *là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ngày 03/06/2019 bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long số: 63/2019/DS-ST giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Phạm Thanh B và ông Quách Việt H1, bản án tuyên buộc ông Quách Việt H1 phải trả cho ông Phạm Thanh B 1.266.000.000đ, đồng thời ông Phạm Thanh B phải trả cho ông Quách Việt H1 các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CI 064735, CI 064737, do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh V cấp cho hộ ông Quách Việt H1 vào ngày 23/06/2017 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 090371 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh V cấp cho hộ ông Quách Việt H1 vào ngày 06/7/2017. Ngày 21/10/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ ra quyết định số: 89/QĐ-CCTHADS thi hành bản án nêu trên. Anh Q thống nhất kết quả đo đạc thửa đất số 118, diện tích 107,9m^2 và kết quả thẩm định giá tài sản trên đất.

Anh Q đại diện cho ông B không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Việt H1 và chị Danh Thị Cẩm H lập ngày 26/6/2020. Anh Q rút lại ý kiến hoàn trả tiền nhà hoặc chị H phải trả tiền đất theo giá thị trường 4.000.000đ/m^2. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

- *Tại các bản tự khai của bà* Lê Thị T1*, chị* Danh Thị Cẩm T3 *và anh* Danh T4 *Hãy là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ông Danh T2 bị tai nạn giao thông chết ngày 21/02/2019, ông T2 không để lại di chúc. Bà Lê Thị T1 là vợ của ông Danh T2 và các con: Danh Thị Cẩm T3, sinh ngày 22/04/1993, Danh Thị Cẩm H, sinh ngày 13/12/1995, Danh Trí H2, sinh ngày 16/11/2000. Cha mẹ của ông T2 đã chết. Ngày 18/11/2016, ông Danh T2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Quách Việt H1 bằng giấy viết tay với giá 140.000.000đ. Thửa số 118, diện tích 107,5m^2 (chiều ngang 5m; chiều dài 21,5m) tọa lạc ấp L, xã L, huyện L Vĩnh Long. Ông T2 đã trả tiền cho ông H1 nhận 132.000.000đ. Ngày 19/04/2017 ông T2 đã xây nhà cấp trên thửa đất. Cho đến nay ông Quách Việt H1 chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Lê Thị T1, chị Danh Thị Cẩm T3 và anh Danh T4 H2 đồng ý giao cho chị Danh Thị Cẩm H quyền sử dụng đất và căn nhà trên thửa đất đang tranh chấp. Ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 147, 150, 227, 228, 264 và 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 129, 501, 502 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b.3 của tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa

án nhân dân Tối Cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Án lệ số lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điều 26 và Điều 27 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 chị Danh Thị Cẩm H về việc yêu cầu buộc ông Quách Việt H1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 118, diện tích 107,9m^2 loại đất CLN tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 118, diện tích 107,9m^2 loại đất CLN tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Quách Việt H1 và ông Danh T2 là hợp pháp.

- Công nhận chị Danh Thị Cẩm H được quyền sử dụng thửa số 118, diện tích 107,9m^2 , loại đất CLN, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất).

- Chị Danh Thị Cẩm H phải có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Danh Thị Cẩm H có trách nhiệm trả ông Quách Việt H1 số tiền còn lại là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/3/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Danh Thị Cẩm H.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B có người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Quyết Q vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo của ông B.

Nguyên đơn chị Danh Thị Cẩm H có người đại diện theo ủy quyền là chị Huỳnh Thị Thùy L không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông B. Chị L đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B không được chấp nhận nên ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Các nội dung khác không bị kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, ông Quách Việt H1 là bị đơn, chị Trương Võ Kim T là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T1, chị Danh Thị Cẩm T3 và anh Danh Trí H2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:*

[1] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B có anh Nguyễn Quyết Q đại diện theo ủy quyền của ông B.

Ngày 18/11/2016, ông Danh T2 cha ruột của chị Danh Thị Cẩm H và ông Quách Việt H1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 25, diện tích 107,9m^2, loại đất CLN toạ lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá 140.000.000đ. Các bên có làm giấy biên nhận tiền ngày 18/11/2016 ông H1 nhận của ông T2 số tiền 50.000.000đ, sau đó ông T2 giao tiền cho ông H1 nhận nhiều lần gồm: Ngày 06/10/2017 nhận 30.000.000đ; ngày 18/03/2018 nhận 20.000.000đ; ngày 22/04/2018 nhận 10.000.000đ; ngày 23/07/2018 nhận 10.000.000đ; ngày 17/09/2018 nhận 5.000.000đ và ngày 20/10/2018 nhận 7.000.000đ. Ngày 13/02/2019 ông T2 bị tai nạn giao thông chết được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang khai tử ngày 21/02/2019. Đến ngày 26/6/2020, ông Quách Việt H1 có xác nhận với chị Danh Thị Cẩm H như sau: "*Tôi có bán phần đất này cho ông* Danh T2 *số tiền 140T (một trăm năm mươi triệu) đã thu tiền nhiều lần là 132T (một trăm ba mươi hai triệu) và tôi cho ông* D *Tài 3T (ba triệu) hôm nay tôi hứa đến ngày 15/7/2020 tôi mang số tiền là 140 triệu (một trăm bốn mươi triệu) nộp thi hành án để làm giấy chuyển quyền sử dụng đất cho con Danh Tài là chị* Danh Thị Cẩm H *đứng tên. Nếu không thực hiện đúng tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật*". Từ căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định ông H1 có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp thửa số 118, tờ bản đồ số 25, diện tích 107,9 m^2, loại đất CLN toạ lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho ông Danh T2 là thật. Ông T2 đã nhận đất và xây dựng căn nhà vào năm 2017 được thể hiện qua Vi bằng Số: 72/2022/VB -TPL, ngày 24/8/2022 các hộ lận cận xác nhận của Văn phòng thừa phát lại Nguyễn Quốc T5 cũng như hóa đơn giá trị gia tăng ngày 06/9/2017 của chi nhánh Công ty cổ phần T6 tại L, Vĩnh Long.

Mặc khác, thỏa thuận chuyển nhượng bằng Giấy tay giữa ông T2 và ông H1 đã vi phạm về mặt hình thức được quy định khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, không thực hiện hợp đồng theo đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vi phạm Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 "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 hai phần ba 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".

Tại án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

Nội dung án lệ như sau "*tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì 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 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 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*"...

Ngoài ra, tại điểm b.3 của tiểu mục 2.2 mục 2 phần II của Nghị quyết Số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng….*

Ông H1 đã giao đất cho ông T2. Từ khi ông T2 xây dựng nhà cho đến khi xảy ra tranh chấp ông H1 không có phản đối cũng như ông T2 không bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ông Danh T2 đã thực hiện trả tiền cho ông H1 hơn 2/3 nghĩa vụ (132 triệu đồng trên 140 triệu đồng theo như thỏa thuận giữa hai bên).

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Danh T2 gồm: vợ là bà Lê Thị T1; các con là chị Danh Thị Cẩm T3, chị Danh Thị Cẩm H, anh Danh Trí H2. Ông Danh T2 chết không để lại di chúc cũng như bà T1, chị T3 và anh H2 có ý kiến đồng ý giao lại cho chị H thửa đất này.

Tại biên bản xác minh ngày 30/6/2023 Chi cục trưởng Chi cục thi hành án Dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xác định: Đối với thửa đất 118, diện tích 107,9m^2 tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, Chi cục thi hành án Dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long chưa thực hiện kê biên thi hành án.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở phù hợp với quy định pháp luật. Nên không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phạm Thanh B.

[2] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[3] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên buộc người kháng cáo ông Phạm Thanh B nộp 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 16 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Các Điều 147, 148, 150, 165 và 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 129, 468, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 168, 188 luật Đất đai năm 2013; Điểm b.3 của tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết Số: 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Án lệ số lệ số: 55/2022 ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Điều 26, 27 và 29 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 chị Danh Thị Cẩm H về việc yêu cầu buộc ông Quách Việt H1 tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 118, diện tích 107,9m^2, loại đất CLN, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 118, diện tích 107,9m^2, loại đất CLN, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long giữa ông Quách Việt H1 và ông Danh T2 là hợp pháp.

- Công nhận chị Danh Thị Cẩm H được quyền sử dụng thửa số 118, diện tích 107,9m^2, loại đất CLN, tờ bản đồ số 25 tọa lạc ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 28/7/2022).

- Chị Danh Thị Cẩm H phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc chị Danh Thị Cẩm H có trách nhiệm trả ông Quách Việt H1 số tiền còn lại là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

2. Về chi phí tố dụng:

Công nhận sự nguyện của chị Danh Thị Cẩm H đồng ý chịu nộp toàn bộ chi phí là 641.064đ nên ghi nhận sự tự nguyện này. Chị H đã nộp tạm ứng trước đủ nên không phải nộp thêm.

3. Về án phí :

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Buộc nguyên đơn chị Danh Thị Cẩm H nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ theo biên lai thu số 0006682 ngày 19/4/2021, chị H không phải nộp thêm.

+ Buộc bị đơn ông Quách Việt H1 nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Buộc ông Phạm Thanh B nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ theo biên lai thu số 0004799 ngày 10/3/2023, ông B không phải nộp thêm.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. 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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND H.Long Hồ: 01b;
- Chi cục THADS H.Long Hồ: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường