

Bản án số: 162/2023/DSPT
Ngày: 11 - 7 - 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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hai.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;
Bà Trần Thị Thúy Hà.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 11 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:**

1.1 Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1956;

1.2 Bà Thái Thị Thanh T, sinh năm 1960.

Cùng nơi cư trú: Khóm X, thị trấn T, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1983; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện An Phú, tỉnh An Giang (Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 27/11/2020).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1983; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khóm C, phường C, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang (Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 14/02/2023).

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

3.1 Ông Nguyễn Minh S, sinh năm 1960, nơi cư trú: Khóm X, thị trấn T, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang;

3.2 Ông Trần Hoàng H, sinh năm 1986, nơi cư trú: Số 945/31/19, Quốc Lộ 1A, phường A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.3 Văn phòng Công chứng Lê Trung Hậu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trung H – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Khóm X, thị trấn T, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

(Bà Tùng, Hương; ông Khả có mặt; Văn phòng Công chứng, ông Sang và Huy vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản án sơ thẩm, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Đinh Thanh T, Bà Thái Thị Thanh T và người đại diện trình bày:

Vào ngày 13/11/2018 vợ chồng bà Tùng, ông Thủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng N theo hợp đồng Công chứng số 1392, ngày 13/11/2018 gồm:

- Diện tích 22.351m², số thửa 61, tờ bản đồ 58, loại đất trồng cây hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03636, ngày 23/4/2018;

- Diện tích 20.406m², số thửa 60, tờ bản đồ 58, loại đất trồng cây hàng năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04771 ngày 05/11/2018;

- Diện tích 600m², số thửa 68, tờ bản đồ 58, loại đất ở nông thôn, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04770 ngày 05/11/2018.

Các diện tích đất trên tọa lạc xã An Cư, huyện Tịnh Biên (nay là thị xã) do Ủy ban nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang cấp cho ông Thủy và bà Tùng.

- Diện tích 1.728 m², số thửa 63, tờ bản đồ 58, loại đất trồng cây hàng năm;

- Diện tích 6.444 m², số thửa 64, tờ bản đồ 58, loại đất trồng lúa nước.

Các diện tích đất trên tọa lạc xã An Cư, huyện Tịnh Biên (nay là thị xã) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 17/4/2018 cho ông Thủy và bà Tùng.

Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), ông Nam đã chuyển khoản trả nhiều lần số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng (hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 1.500.000.000 đồng), hạn trả ngày cuối cùng là 15/5/2019.

Vì tin vào lời hứa của ông Nam nên chúng tôi đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng N đứng tên được xác nhận tại trang 4, ngày 26/11/2018.

Khi đến hạn thanh toán tiền, ông Nam không có tiền, đến ngày 21/5/2019 ông ký Tờ cam kết, hẹn 30 ngày sau sẽ trả 1.500.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng, nếu không thực hiện đúng thì chúng tôi có quyền lấy đất lại.

Nay yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2018 ký giữa các bên. Vì ông Nam đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng.

Người đại diện cho ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Vào ngày 13/11/2018 vợ chồng Bà Thái Thị Thanh T, Ông Đinh Thanh T thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nam theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Trung Hậu số 1392.

Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng), ông Nam đã chuyển khoản trả nhiều lần số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng (hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 1.500.000.000 đồng), hạn trả ngày cuối cùng là 15/5/2019.

Sau đó, toàn bộ diện tích đất đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nam đứng tên tại trang 4 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Tỉnh Biên ngày 26/11/2018.

Khi đến hạn thanh toán tiền, ông Nam tiếp tục hẹn đến ngày 21/5/2019 sẽ trả 1.500.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng, nếu không thực hiện đúng thì ông Thủy, bà Tùng có quyền lấy đất lại (Tờ cam kết ngày 21/5/2019).

Ngày 26/9/2019 ông Huy có nhờ Ông Nguyễn Minh S chuyển khoản trả thêm cho bà Tùng 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) để trả 01 phần tiền còn nợ. Như vậy, số tiền ông Nam còn nợ bà Tùng, ông Thủy là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Minh S: Vào ngày 26/9/2019, Bà Thái Thị Thanh T có hỏi mượn ông số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 3%. Sau đó, bà Tùng không có khả năng trả lại nên bà thống nhất với ông và Ông Trần Hoàng H tính vào tiền chuyển nhượng, tổng cộng trước và sau là 2.000.000.000 đồng.

Số tiền 500.000.000 đồng nêu trên, bà Tùng đã trả vào ngày 16/03/2022 nên ông không có yêu cầu và không liên quan trong vụ án này.

- Ông Trần Hoàng H: Không có ý kiến khác, thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn.

- Văn phòng Công chứng Lê Trung Hậu: Vợ chồng Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T có đến Văn phòng Công để yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng chúng nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018 số công chứng 1392-quyển số 03TP/CC-SCC-HĐCN là thực hiện đúng quy định pháp luật.

Diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, không thanh đúng hạn tiền chuyển nhượng còn lại là 1.500.000.000 đồng.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng là số tiền vay giữa bà Tùng và Ông Nguyễn Minh S và bà đã trả xong, không liên quan số tiền chuyển nhượng đất mà ông Nam còn nợ.

Khi hợp đồng vô hiệu, bên nguyên đơn sẽ trả lại cho ông Nam số tiền 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và bồi thường số tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày ký hợp đồng (ngày 13/11/2018).

- Người đại diện cho bị đơn xác định: Không đồng ý hủy hợp đồng, nếu thỏa thuận thì ông Nam sẽ trả ngay số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng và hỗ trợ bồi thường thêm số tiền 1.500.000.000 đồng cho bà Tùng và ông Thủy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 122, 124, 131, 132 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 147, 157, 165, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 ngày 13/11/2018 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 ngày 13/11/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Trung Hậu là vô hiệu.

- Buộc nguyên đơn Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ, năm trăm triệu đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T hỗ trợ tiền lãi suất cho bị đơn ông Nguyễn Hoàng N là 555.616.000đ (năm trăm, năm mươi lăm triệu, sáu trăm mười sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ông Đinh Thanh T, Bà Thái Thị Thanh T có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tịnh Biên lập ngày 11/03/2021).

2. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

Mở phong tỏa tài khoản 6706272006403 tài sản bảo đảm là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) do Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T đã nộp theo giấy nộp tiền ngày 04/9/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Tịnh Biên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, ông Nam làm đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/11/2018 và ông tự nguyện bồi thường cho ông Thủy, bà Tùng số tiền 1.000.000.000 đồng để giữ đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và muốn giữ lại đất để sử dụng. Vì có 01 phần lỗi, nên đồng ý bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.800.000.000 đồng và trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn. Tổng cộng là 3.300.000.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Đồng ý, bồi thường số tiền 1.800.000.000 đồng cho nguyên đơn và trả thêm số tiền 1.500.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018 với nguyên đơn còn nợ, tổng cộng là 3.300.000.000 đồng.

Phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang về giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục luật định. Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nam. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 ngày 13/11/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Trung Hậu giữa Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T với ông Nguyễn Hoàng N vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 ngày 13/11/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Trung Hậu giữa Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T với ông Nguyễn Hoàng N.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng N có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T số tiền 1.500.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Hoàng N bồi thường số tiền 1.800.000.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về vụ án.

[1] Về tính hợp lệ của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng N làm trong thời hạn, có hình thức, nội dung phù hợp và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo đúng quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thủ tục: Các đương sự vắng mặt đã có người đại diện hoặc có yêu cầu và được tổng đạt hợp lệ, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết:

[3.1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 407 và Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015;

[3.2] Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công chứng số 1392 ngày 13/11/2018 và đất đã được đo đạc hiện trạng theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 11/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên.

[3.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, đối tượng và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:

[4.1] Nguyên đơn, Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 61, diện tích 22.351 m²; thửa số 60, diện tích 20.406 m²; thửa số 63, diện tích 1.728 m²; thửa số 64, diện tích 6.444m²; thửa số 68, diện tích 600m², đều tọa lạc tại xã An Cư, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

Ngày 13/11/2018 ông Thủy, bà Tùng thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Hoàng N, với giá 3.000.000.000 đồng theo hợp đồng Công chứng số 1392 cùng. Ông Nam trả trước 1.500.000.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng hẹn đến ngày 15/5/2019 thanh toán đủ. Tuy nhiên, khi đến hạn

thanh toán, ông Nam tiếp tục hẹn đến ngày 21/6/2019 sẽ trả 1.500.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng (Giấy cam kết ngày 21/5/2019).

Sau đó, ông Nam cũng không có tiền trả, nên ông Thủy, bà Tùng khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/11/2018 giữa các bên vô hiệu.

[4.2] Bản án sơ thẩm nhận định, hợp đồng ký giữa các bên là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thuế (trốn thuế) đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 là giả tạo về giá dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[4.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, về giá của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2018 ký giữa ông Thủy, bà Tùng và ông Nam đã được các bên xác nhận là 3 tỷ đồng, không có ai tranh chấp.

Sau khi ký hợp đồng, ông Nam đã chuyển trả $\frac{1}{2}$ giá trị hợp đồng, bên ông Thủy và bà Tùng đã giao 01 phần đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông Nam đứng tên tại trang 4. Căn cứ quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng giữa các bên đã phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên, về nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nam chỉ trả được $\frac{1}{2}$, còn nợ lại $\frac{1}{2}$, tương ứng với số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông Nam đã nhiều lần hứa hẹn và ký Giấy cam kết ngày 21/5/2019 nhưng không thực hiện. Trường hợp này được xem là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, bên bị vi phạm có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là đúng với quy định tại Điều 423, 424 và 427 của Bộ luật Dân sự 2015 nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Nhưng, án sơ thẩm căn cứ Điều 122, 124, 131 và 132 Bộ luật Dân sự 2015 tuyên hợp đồng vô hiệu là không chính xác.

[4.4] Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng.

Căn cứ Giấy cam kết ngày 21/5/2019 của ông Nam, nếu đến ngày 21/6/2019 ông Nam không trả số tiền 1.500.000.000 đồng thì ông Thủy, bà Tùng hoàn lại số tiền 1.500.000.000 đồng đã nhận lúc giao kết hợp đồng và ông Nam phải trả lại đất. Tuy nhiên, bên nguyên đơn cũng chưa trả lại tiền.

Ngoài ra, khi tiếp nhận đất ông Nam có cải tạo đất (thuê đào mương dẫn nước), cất nhà tạm. Đây là chi phí có thật nhưng ông Nam không yêu cầu và tại phiên tòa bên nguyên đơn xác định cũng có lỗi nên tự nguyện bồi thường thêm số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông Nam.

Xét, sự tự nguyện của bên nguyên đơn không trái pháp luật, đạo đức xã hội; và cũng có lợi cho bị đơn. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/11/2018 giữa ông Nam, Thủy và bà Tùng.

Số tiền ông Thủy, bà Tùng phải hoàn trả lại cho ông Nam là 3.300.000.000 đồng (trong đó 1.500.000.000 đồng là khoản tiền nhận của ông Nam sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2018 và 1.800.000.000 đồng tự nguyện bồi thường). Vì đất và tài sản trên đất do ông Thủy, bà Tùng đang quản lý sử dụng nên không buộc ông Nam phải giao trả lại.

[5] Ông Nguyễn Minh S và Trần Hoàng Huy không có yêu cầu các đương sự trong vụ án phải thực hiện nghĩa vụ gì, Hội đồng xét xử không xem xét.

Văn phòng Công chứng do Ông Lê Trung H đại diện đã thực hiện đúng trình tự thủ tục khi chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1392 ngày 13/11/2018 ký giữa Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T với ông Nguyễn Hoàng N.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu không đồng nhất với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được xem xét.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm xét xử phù hợp với quy định pháp luật, được giữ nguyên.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông phải chịu; ông Thủy, bà Tùng là người cao tuổi được miễn.

[9] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng N phải chịu (đã nộp đủ)

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 423; Điều 424 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 106 và 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điểm đ, khoản 1 Điều 12 và Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Hoàng N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T.

Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/11/2018 giữa Ông Đinh Thanh T, Bà Thái Thị Thanh T và ông Nguyễn Hoàng N.

Ông Thủy, bà Tùng được tiếp tục quản lý, sử dụng các diện tích đất và tài sản gắn liền tọa lạc xã An Cư, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 11/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh Tịnh Biên.

Ông Thủy, bà Tùng có trách nhiệm đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hoàng N số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T bồi thường thiệt hại ông Nguyễn Hoàng N số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

Tổng cộng các khoản trên là 3.300.000.000đ (ba tỷ ba trăm triệu đồng)

3. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng N phải chịu (đã nộp đủ)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Nguyễn Hoàng N phải chịu 300.000 đồng;

4.2 Ông Đinh Thanh T và Bà Thái Thị Thanh T được miễn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nam không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0007842 ngày 11/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

6. Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/7/2023./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Trương Văn Hai

