

Bản án số: **127/2022/DS-PT**

Ngày 08-12-2022

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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2022/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1961; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn T: Ông **Trần Lương P**, Sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: Số 29, đường Đ, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông **Võ Quốc D**, sinh năm 1955; (có mặt)

2. Bà **Phạm Thị C**, sinh năm 1958; (có đơn xin xét xử vắng mặt và ủy quyền cho ông D)

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Lê Quốc T1**, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Bà **Đoàn Thị N**, sinh năm 1965; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Chị **Lê Thị Đ**, sinh năm 1983; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Chị **Lê Thị Kim N1**, sinh năm 1986; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Chị **Lê Thị Phương T2**, sinh năm 1990; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 149/2, ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền bà N, chị N1, chị T2, bà Đ: Ông Lê Văn T, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Quốc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2008 ông Lê Văn T được cấp quyền sử dụng đất tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước với diện tích là 10.893,8m² theo trường hợp được nhà nước cấp đất do thu hồi đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, thì ông T trồng mì, đến năm 2009 thì trồng cây cao su. Ngày 24/10/2010 thỏa bán đất cho ông Võ Quốc D diện tích 760m² vị trí nằm trong một phần thửa đất được Nhà nước cấp cho ông Lê Văn T với giá 106.000.000 đồng, ông D đưa 57.000.000 đồng ngày 24/10/2010; đến ngày 3/12/2010 đưa thêm 20.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 29.000.000 đồng nhưng ông D không thanh toán cho ông T. Tại thời điểm mua bán các bên có viết giấy tay mua bán. Sau khi làm giấy tay do ông D chưa đưa hết tiền nên ông T chưa giao đất và tài sản trên đất cho ông D. Tuy nhiên, năm 2011 ông D thuê người cắt 8 cây cao su, năm 2013 cắt 28 cây cao su, năm 2019 cắt hết toàn bộ mà không hỏi ý kiến của ông T. Khi phát hiện ông D cắt cây thì ông T gửi đơn lên UBND xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước nhưng không được giải quyết. Đến năm 2016 thì bắt đầu đo đạc kê khai cấp đất, nhưng do ông D có đơn tranh chấp nên chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Còn đối với số tiền 29.000.000 đồng ông T đã nhiều lần hỏi nhưng ông D không đưa. Đối với biên bản định giá các được sự đề nghị áp giá theo các biên bản định giá trước đó.

Nay ông T có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giấy tay vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu ông D bồi thường giá trị cây cao su 56 cây x 300.000 đồng/1 cây là 22.400.000 đồng. Quá trình giải quyết, ông T đề nghị rút yêu cầu bồi thường giá trị thiệt hại từ việc khai thác mủ cao su.

Đối với yêu cầu phản tố của ông D về việc đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và làm các thủ tục sang tên cho ông D thì ông T không đồng ý.

Bị đơn ông Võ Quốc D trình bày:

Ngày 24/10/2010 ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D có thỏa thuận chuyển nhượng ông Lê Văn T chuyển nhượng cho ông Võ Quốc D diện tích là 760m² với số tiền 106.000.000 đồng ông D đã chuyển cho ông T 02 lần tiền với số tiền là 77.000.000 đồng, các bên có làm giấy tay, ông D xác nhận còn nợ của ông T 29.000.000 đồng. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy

viết tay thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do ông T chưa làm thủ tục tách sổ cho ông D nên ông D chưa thanh toán số tiền còn lại. Năm 2016 khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng do đang còn tranh chấp nên ông D làm đơn đề nghị tạm ngưng cấp sổ cho ông T. Sau khi ông D đưa cho ông T 77.000.000 đồng thì ông T đã giao đất và tài sản trên đất cho ông D nên ông D có thuê người cắt toàn bộ cây cao su ở trên đất. Ông D chỉ đồng ý bồi thường số cây cao su cắt ngoài diện tích 760m², hiện tại trên đất không có cây trồng gì. Còn đối với ý kiến ông T xác định cây cao su trồng năm 2009 thì ông D thống nhất.

Đối với biên bản định giá các được sự đề nghị Tòa án căn cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông T đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường trị giá 56 cây cao su thì ông D không đồng ý và đề nghị ông T làm các thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông D.

Đối với diện tích chuyển nhượng chưa đủ điều kiện để cấp sổ thì tiền lên thổ cư ông D chịu trách nhiệm để ông T làm thủ tục tách sổ cho ông D.

Bị đơn bà Phạm Thị C không trình bày ý kiến.

Người ủy quyền cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là cho bà N, chị N1, chị T2, bà Đ trình bày thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận) ngày 24/10/2010 giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T trả lại cho ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C số tiền 77.000.000đ (Bảy mươi bảy triệu đồng) và ông Lê Văn T phải bồi thường cho ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C số tiền do hậu quả hợp đồng vô hiệu là 63.111.600 đồng (Sáu mươi ba triệu một trăm mười một ngàn sáu trăm đồng).

Buộc ông Võ Quốc D phải bồi thường cho ông Lê Văn T số tiền là 6.304.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành 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 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Quốc D về việc đề nghị ông Lê Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 24/10/2020.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường khai thác giá mủ cây cao su là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại cây cao su số tiền là 15.760.000 đồng... ”.

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/5/2022, bị đơn ông Võ Quốc D có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận) giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D là có hiệu lực pháp luật; Công nhận 760m² thuộc một phần thửa đất của gia đình ông Lê Văn T được Nhà nước giao tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Quốc D sử dụng và ông D được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Ông Võ Quốc D sẽ thanh toán cho ông Lê Văn T số tiền thiếu còn lại là 29.000.000đồng và tiền chênh lệch giá trị theo biên bản định giá ngày 18/3/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Văn T và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trần Lương P: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn ông Võ Quốc D: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nhưng có hướng hòa giải sẽ đồng ý để lại đất cho ông T nếu ông T trả cho ông số tiền 500 triệu đồng. Nếu ông T không đồng ý, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện H theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận) giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D là có hiệu lực pháp luật; Công nhận 760m² thuộc một phần thửa đất của gia đình ông Lê Văn T được Nhà nước giao tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước cho ông Võ Quốc D sử dụng và ông D được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Ông Võ Quốc D sẽ thanh toán cho ông Lê Văn T số tiền thiếu còn lại là 29.000.000đồng và tiền chênh lệch giá trị theo biên bản định giá ngày 18/3/2021.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 của BLTT DS năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 13/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc D được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc D thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do không khai thác được mỏ cây cao su số tiền là 15.000.0000 đồng (Mười lăm triệu đồng), HĐXX thấy rằng đây là quyền tự định đoạt của nguyên đơn, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội phù hợp quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường do không khai thác giá mỏ cây cao su số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) nêu trên là phù hợp và có căn cứ nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 24/10/2010 giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

Ngày 24/10/2010 giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D thỏa chuyển nhượng diện tích 760m² vị trí nằm trong một phần thửa đất được cấp cho ông Lê Văn T tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá tiền là 106.000.000 đồng, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông D đưa 57.000.000 đồng ngày 24/10/2010; đến ngày 3/12/2010 đưa thêm 20.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền là 29.000.000 đồng nhưng ông D chưa đưa cho ông T. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, đồng thời sau khi ký hợp đồng thì ông D đã chặt 56 cây cao su trồng năm 2009. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/4/2022 (Bút lục 128) và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Quốc D cũng thừa nhận các nội dung như đã nêu trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án công nhận các nội dung trên là sự thật là phù hợp.

[2.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2010 giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích 760m² là 01 phần thửa đất được Nhà nước cấp cho ông Lê Văn T tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước:

Tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thì ông D cũng không xây dựng công trình kiên cố, không trồng cây lâu năm hoặc tạo dựng những tài sản khác trên đất.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; ...”

Như vậy đối chiếu với quy định nêu trên của Luật đất đai 2013 thì việc ông T và ông D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay khi đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng và vi phạm quy định luật đất đai khi thực hiện việc chuyển nhượng. Đồng thời việc chuyển nhượng nhượng các bên chỉ là bằng giấy tay không thông qua việc công chứng hoặc chứng thực. Do đó hợp đồng này vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, căn cứ theo trích đo bản đồ địa chính thì phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 760m² đất nông nghiệp là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định: *“Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.”*

Tại Điều 5 của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước quy định về diện tích tách thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước (Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh) thì diện tích tách thửa tối thiểu đối với đất nông nghiệp tại xã Tân Hiệp, huyện H, tỉnh Bình Phước là 1.000m².

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã vi phạm nội dung chuyển quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2020 theo hợp đồng sang chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D là trái pháp luật, không thỏa mãn điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2005.

Bên cạnh đó, quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù các bên đã giao nhận tiền tuy nhiên chưa thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất và với diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa nên hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D vô hiệu là có căn cứ nên được HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D vô hiệu là có căn cứ.

[2.4]. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại cây cao su như nhận định của bản án sơ thẩm làm đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Về yêu cầu bồi thường: Do đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên phần yêu cầu bồi thường không xem xét, cần đình chỉ yêu cầu bồi thường nêu trên của ông T.

[2.6] Về yêu cầu phản tố của ông D: Do hợp đồng nêu trên giữa ông T và ông D bị vô hiệu nên yêu cầu phản tố của ông D không được chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

[2.7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí do đạc 15.582.889đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đồng và định giá tài sản 4.000.000đồng, tổng cộng là $20.582.889\text{đồng}/2 = 10.291.444\text{đồng}$. Do ông T đã nộp tạm ứng do đó ông D phải hoàn trả lại ông T số tiền là 10.291.444đồng.

[4] Về án phí:

Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông D được chấp nhận nên ông D phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Quốc D.
Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, 137, 688, 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Biên nhận) ngày 24/10/2010 giữa ông Lê Văn T và ông Võ Quốc D vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T trả lại cho ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C số tiền 77.000.000đồng (Bảy mươi bảy triệu đồng) và ông Lê Văn T phải bồi thường cho ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C số tiền do hậu quả hợp đồng vô hiệu là 63.111.600đồng (Sáu mươi ba triệu một trăm mười một ngàn sáu trăm đồng).
Tổng cộng: 77.000.000đồng + 63.111.600đồng = 140.111.600đồng.

Buộc ông Võ Quốc D phải bồi thường cho ông Lê Văn T số tiền là 6.304.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành 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 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Quốc D về việc đề nghị ông Lê Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2020.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường khai thác giá mủ cây cao su của nguyên đơn ông Lê Văn T là 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại cây cao su số tiền là 15.760.000đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Võ Quốc D, bà Phạm Thị C phải hoàn trả lại ông Lê Văn T số tiền là 10.291.444đồng (Mười triệu hai trăm chín mươi một ngàn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn T phải chịu 7.000.000đồng (bảy triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 935.000đồng (chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002404 ngày 16/11/2020 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002403 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông Lê Văn T còn phải nộp số tiền là 5.765.000đồng (Năm triệu bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Ông Võ Quốc D phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013705 ngày 25/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông D đã nộp đủ.

Ông Võ Quốc D phải nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải bồi thường cho ông Lê Văn T số tiền là 6.304.000đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Quốc D phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lên phí Tòa án số 0013952, ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước. Ông D đã nộp đủ.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Thanh Thảo