

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 95/2023/DS-PT

Ngày 13 - 3 - 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 ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Ông Sỹ Danh Đạt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 13 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2022/TLPT-DS ngày 08
tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 359/2022/QĐPT-DS
ngày 16 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Văn É, sinh năm 1964;

2. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khóm An H, phường A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1963;

Bà Nguyễn Thị Ch (Ch), sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Khóm An L, phường AA, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Lê Thúy A, sinh năm 1983;

2. Anh Lê Văn B, sinh năm 1986.

Người đại diện hợp pháp của chị A, anh B: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Khóm An L, phường A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H trình bày:*

Vào tháng 10/2021 ông É, bà H có nhận chuyển nhượng của hộ ông Lê Văn Đ phần đất 03 thửa như sau: thửa số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.982m²; thửa số 548, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.183m²; thửa số 504, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.170m², loại đất trồng lúa nước (tổng diện tích trên là 24.335m²). Đất tọa lạc khóm An L, phường A.

Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tổng cộng là 10 công tằm cất với giá là 1.200.000.000 đồng; ông É, bà H đã giao trước số tiền 1.100.000.000 đồng và đồng ý giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng khi làm thủ tục sang tên. Vợ chồng ông Đ đã giao đất cho ông canh tác từ tháng 10 năm 2021 cho đến nay.

Trong thời gian chờ công chứng, ông Đ kỳ kèo không ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông theo như hai bên đã thỏa thuận mua bán.

Nay ông É và bà H khởi kiện yêu cầu hộ ông Đ và bà Nguyễn Thị Ch thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo thỏa thuận mua bán tại tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đề: “*Tờ hợp đồng, về việc mua bán đất ruộng đưa tiền cọc*”. Vợ chồng ông É, bà H đồng ý trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho ông Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ, bà Ch về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng thì vợ chồng ông É, bà H không đồng ý.

Đất tranh chấp không yêu cầu tiến hành định giá tài sản và yêu cầu căn cứ theo giá thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tay ngày 09/10/2021 giá là

1.200.000.000 đồng để giải quyết. Ông É, bà H thống nhất 10 công tầm cắt bằng 12.960m².

- Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông Đ, bà Ch có thỏa thuận đồng ý bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H, diện tích đất là 10 (mười) công tầm cắt, giá là 120.000.000 đồng/ 01 công; 10 công là 1.200.000.000 đồng. Ông có nhận 03 lần tiền cọc của ông É là 1.100.000.000 đồng.

Khi hai bên đến địa chính để thực hiện hợp đồng cắt thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông É đòi cắt chuyển nhượng 11 công, nên ông không đồng ý, xảy ra tranh chấp. Vợ chồng ông É đã sai hợp đồng và kiện đòi ông phải giao 11 công; Tòa án hòa giải hai lần nhưng không thành.

Nay ông É lại tiếp tục thưa ông không thực hiện hợp đồng mua bán; ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông É, bà H và yêu cầu giải quyết hủy bỏ hợp đồng mua bán đất đề “Tờ hợp đồng, về việc mua bán đất ruộng đưa tiền cọc” với vợ chồng ông É và bà H.

Đồng thời, ông Đ, bà Ch có đơn yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng 10 công tầm cắt, theo tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đối với phần đất thuộc thửa số 705, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.982m²; thửa số 548, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.183m²; thửa số 504, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.170m², loại đất trồng lúa nước đối với vợ chồng ông É, bà H. Vợ chồng ông Đ, bà Ch không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng.

Ông không yêu cầu tiến hành định giá tài sản và yêu cầu căn cứ theo giá thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tay ngày 09/10/2021 với giá là 1.200.000.000 đồng để giải quyết. Ông thống nhất 10 công tầm cắt bằng 12.960m².

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ch (Ch) trình bày:

Thống nhất theo trình bày của ông Lê Văn Đ, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thúy A, anh Lê Văn B trình bày:

Chị A, anh B thống nhất theo trình bày của cha là ông Lê Văn Đ, không trình bày bổ sung và cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì với ai trong vụ kiện này.

Bản án sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố HN quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Điều 12 và Điều 26 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 ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H với hộ ông Lê Văn Đ (gồm ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ch (Ch), chị Lê Thúy A và anh Lê Văn B đối với diện tích đất 10 công tằm cắt (tương đương 12.960m²) tương ứng các thửa đất tại các vị trí trên sơ đồ đo đạc như sau: *Vị trí 1*: diện tích 9.416,2m² thuộc thửa đất số 504 (theo các mốc: 1,2,3,4,1); *Vị trí 2*: thuộc một phần thửa 705, diện tích 3.013,6m² (theo các mốc: 3,4,4',6',6,7,8,3) và *Vị trí 3*: diện tích 530,2m², thuộc một phần thửa đất số 548 (theo các mốc: 7,8,9,10,7), cùng tờ bản đồ số 6, do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm An Lợi, phường An Bình A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Biên bản thẩm định ngày 08/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2022, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 10 công tằm cắt (tương đương 12.960m²) tương ứng các thửa đất tại các vị trí trên sơ đồ đo đạc như sau: *Vị trí 1*: diện tích 9.416,2m² thuộc thửa đất số 504 (theo các mốc: 1,2,3,4,1); *Vị trí 2*: thuộc một phần thửa 705, diện tích 3.013,6m² (theo các mốc: 3,4,4',6',6,7,8,3) và *Vị trí 3*: diện tích 530,2m², thuộc một phần thửa đất số 548 (theo các mốc: 7,8,9,10,7), cùng tờ bản đồ số 6, do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm An Lợi, phường A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Biên bản thẩm định ngày

08/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố HN).

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H về việc tiếp tục giao cho ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ch (Ch) số tiền còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch (Ch) về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng 10 công tằm cắt, theo tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H.

3/ Về án phí và chi phí tố tụng:

* Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000 đồng theo biên lai số 0006537 ngày 26/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HN.

- Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006621 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Bà Nguyễn Thị Ch là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

* Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch phải chịu tổng số tiền là 9.015.000 đồng, do ông Nguyễn Văn É đã tạm ứng và đã chi xong nên ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch (Ch) có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông Nguyễn Văn É theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Đ kháng cáo yêu cầu xem xét giải quyết lại cho ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông É, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự ông Đ, ông É, bà H có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

Ông Đ trình bày yêu cầu: Nguồn gốc đất là của cha mẹ vợ tặng cho vợ chồng ông Đ, bà Ch. Ông thống nhất diện tích chuyển nhượng là 12.960m² theo quyết định bản án sơ thẩm. Tuy nhiên do ông É, bà H nói xấu ông nên ông chỉ đồng ý chuyển nhượng đất tương ứng với số tiền đã nhận. Còn lại số

tiền 100.000.000 đồng ông chưa nhận thì ông É, bà H trả lại diện tích đất cho ông tương ứng với số tiền này.

Ông É, bà H trình bày: Ông bà thống nhất theo bản án sơ thẩm, đề nghị giữ nguyên bản án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Về đất tranh chấp: giữa ông É và ông Đ thống nhất việc thỏa thuận chuyển nhượng 10 công tằm cất bằng 12.960m², tương ứng các thửa đất tại 03 (ba) vị trí trên sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H N và Văn bản số 2520/UBND-HC ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố HN cung cấp thông tin cho Tòa án xác định như sau: Vị trí 1: diện tích 9.416,2m² thuộc thửa đất số 504; Vị trí 2: thuộc một phần thửa 705, diện tích 3.013,6m² và Vị trí 3: diện tích 530,2m², thuộc một phần thửa đất số 548, cùng tờ bản đồ số 6, do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông É, bà H về việc yêu cầu ông Đ, bà Ch thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo thỏa thuận mua bán tại tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đề "*Tờ hợp đồng, về việc mua bán đất ruộng đưa tiền cọc*". Vợ chồng ông đồng ý trả tiếp số tiền 100.000.000 đồng cho ông Đ.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông É, ông Đ được thực hiện bằng giấy tay, chưa làm thủ tục công chứng. Tuy nhiên, ông Đ thừa nhận

có việc chuyển nhượng đất giữa hai bên diện tích theo thỏa thuận 10 công tằm cắt (tương đương 12.960m²), giá 1.200.000.000 đồng; ông Đ đã nhận của ông É 1.100.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng hai bên thống nhất khi ra công chứng làm thủ tục sang tên ông É sẽ đưa tiếp số tiền trên, ông Đ đã giao đất cho ông É sử dụng từ đó đến nay.

- Ông Lê Văn Đ cho rằng do ông É vi phạm hợp đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 10 công tằm cắt nhưng khi ra công chứng ông É yêu cầu chuyển nhượng 11 công tằm cắt nên ông Đ không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng. Đối với ông É trình bày lý do ông yêu cầu chuyển nhượng 11 công tằm cắt là do giữa hai ông có thỏa thuận miệng sẽ chuyển nhượng thêm một công tằm cắt, khi làm thủ tục sang tên ông É sẽ giao tiền thêm cho ông Đ, nhưng do vào thời điểm gần tết ông Đ yêu cầu ông giao thêm tiền mà ông không có tiền đưa nên ông Đ đổi ý, thực tế ông Đ đã giao cho ông sử dụng 11 công tằm cắt. Mặt khác, giữa hai bên cũng đã yêu cầu cán bộ chuyên môn đo đạc đất để làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định nhưng do mâu thuẫn nên chưa thực hiện.

Xét trình bày của ông É là có cơ sở vì trước khi Tòa án thụ lý theo thủ tục tố tụng thì Tòa án có thụ lý vụ án theo thủ tục Hòa giải viên hòa giải tại Tòa án, ông É khởi kiện yêu cầu ông Đ chuyển nhượng 11 công tằm cắt, nhưng ông Đ không đồng ý, thời điểm này ông Đ đã giao đất cho ông É sử dụng 11 công tằm cắt, nghĩa là có việc thỏa thuận chuyển nhượng thêm một công tằm cắt mới có việc giao đất cho ông É sử dụng. Do ông Đ không đồng ý nên ông É đã tự nguyện trả lại cho ông Đ một công tằm cắt và làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ tiếp tục chuyển nhượng 10 công tằm cắt theo thỏa thuận tại tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đề *“Tờ hợp đồng, về việc mua bán đất ruộng đưa tiền cọc”*.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông É và ông Đ là có thật. Tuy hợp đồng chỉ làm bằng giấy tay; không lập bằng văn bản có công chứng là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng sau khi hai bên giao kết hợp đồng thì ông É đã giao cho ông Đ hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch và ông Đ cũng đã giao đất cho ông É sử dụng. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông É, bà H đối với ông Đ, bà Ch là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của ông Đ và bà Ch về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển

nhượng 10 công tằm cắt, theo tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đối với vợ chồng ông É và bà H. Như đã phân tích trên, ông Đ không có chứng cứ gì chứng minh ông É vi phạm hợp đồng, vì việc ông É yêu cầu chuyển nhượng 11 công tằm cắt là do trước đó có sự thỏa thuận miệng giữa hai sẽ chuyển nhượng thêm một công tằm cắt; khi làm thủ tục chuyển nhượng ông É sẽ đưa tiền thêm, chỉ vì ông Đ kêu đưa tiền trước hai bên xảy ra mâu thuẫn để rồi khi ra công chứng ông Đầy không đồng ý chuyển nhượng. Thực tế ông Đ đã giao đất cho ông É; do đó xét yêu cầu của ông Đ và bà Ch là không có căn cứ.

Các đương sự không có yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xem xét giải quyết.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thúy A và anh Lê Văn B không có tranh chấp hay yêu cầu gì, nên không xem xét.

[5] Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định về án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Đ kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm.

[6] Xét kháng cáo những trình bày và chứng cứ chứng minh của ông Đ nêu ra được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Ông Đ kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất tương ứng với số tiền ông Đ chưa nhận là 100.000.000 đồng.

Ông Đ kháng cáo nhưng không có cung cấp chứng cứ gì mới. Qua thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, các nhận định của Tòa án sơ thẩm với lời khai tại phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự thống nhất diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế; diện tích đất ông Đ, bà Ch được cấp trong giấy chứng nhận đứng tên quyền sử dụng đất đang tranh chấp cũng đã chuyển nhượng hết. Ông Đầy cho rằng ông Đ kháng cáo do ông É, bà H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng mà nói xấu ông Đ với lối xóm nên ông không thống nhất chuyển nhượng tiếp diện tích chưa nhận tiền 100.000.000 đồng. Ông Đ không có chứng cứ gì chứng minh lời mình nói và đây không phải là căn cứ pháp luật để hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng; diện tích đất ông Đ yêu cầu kháng cáo nhỏ không đảm bảo cho việc canh tác, sử dụng trồng lúa nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

[7] Từ nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật. Do đó xét đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo ông Đ là đúng theo quy định pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đầy .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H với hộ ông Lê Văn Đ (gồm ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ch (Ch), chị Lê Thúy A và anh Lê Văn B) đối với diện tích đất 10 công tầm cắt (tương đương 12.960m²) tương ứng các thửa đất tại các vị trí trên sơ đồ đo đạc như sau: *Vị trí 1*: diện tích 9.416,2m² thuộc thửa đất số 504 (theo các mốc: 1,2,3,4,1); *Vị trí 2*: thuộc một phần thửa 705, diện tích 3.013,6m² (theo các mốc: 3,4,4',6',6,7,8,3) và *Vị trí 3*: diện tích 530,2m², thuộc một phần thửa đất số 548 (theo các mốc: 7,8,9,10,7), cùng tờ bản đồ số 6, do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm An Lợi, phường A, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Biên bản thẩm định ngày 08/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2022, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố HN).

- Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 10 công tầm cắt (tương đương 12.960m²) tương ứng các thửa đất tại các vị trí trên sơ đồ đo đạc như sau: *Vị trí 1*: diện tích 9.416,2m² thuộc thửa đất số 504 (theo các mốc: 1,2,3,4,1); *Vị trí 2*: thuộc một phần thửa 705, diện tích 3.013,6m² (theo các mốc: 3,4,4',6',6,7,8,3) và *Vị trí 3*: diện tích 530,2m², thuộc một phần thửa đất số 548 (theo các mốc: 7,8,9,10,7), cùng tờ bản đồ số 6, do hộ ông Lê Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm An L, phường A, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Biên bản thẩm định ngày

08/6/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 06/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố HN).

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn É, bà Huỳnh Thị H về việc tiếp tục giao cho ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị Ch (Ch) số tiền còn lại theo thỏa thuận trong hợp đồng là 100.000.000 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch (Ch) về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thỏa thuận chuyển nhượng 10 công tằm cấy, theo tờ hợp đồng ngày 09 tháng 10 năm 2021 đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H.

3/ Về án phí và chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm:

* Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn É và bà Huỳnh Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.000.000 đồng theo biên lai số 0006537 ngày 26/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HN.

- Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006621 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HN.

- Bà Nguyễn Thị Ch là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

* Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch phải chịu tổng số tiền là 9.015.000 đồng, do ông Nguyễn Văn É đã tạm ứng và đã chi xong nên ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị Ch (Ch) có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông Nguyễn Văn É theo quy định.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn Đ phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006677 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố HN. Ông Đ không phải nộp thêm.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố HN;
- Chi cục THADS tp HN;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm