

Bản án số: 122/2023/DS-PT

Ngày 19-7-2023

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 BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- 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: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38A/2023/QĐXXPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Hồ Đăng T**, sinh năm 1992; (có mặt)

Địa chỉ cư trú: số 35 H, khu phố P, phường T, Tp Đ Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trương Quốc K**, sinh năm 1978; Địa chỉ: phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (có mặt);

- Bị đơn: Bà **Trịnh Thị N**, sinh năm: 1957; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp 4, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Trần Quốc D**, sinh năm: 1981, địa chỉ cư trú: ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm: 1983, địa chỉ cư trú: khu phố T, phường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước; (có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: **Ban Q tỉnh Bình Phước**; Địa chỉ: đường Quốc lộ 14, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trịnh Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Đăng T trình bày:

Vào ngày 04/02/2021, bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 5.685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản có trên đất. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận trong vòng 4 tháng thì bà N có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã đặt cọc cho bà N số tiền 500.000.000đồng. Tuy nhiên, do sổ đỏ của bà N phải đổi sổ thì mới làm thủ tục chuyển nhượng nên hai bên có thống nhất khi nào bà N đổi sổ xong thì sẽ tiến hành làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Vào ngày 30/3/2021 ông T đã thanh toán cho bà N tiếp số tiền 1.000.000.000đồng, đến ngày 15/4/2021 thanh toán tiếp cho bà N thêm số tiền 1.100.000.000 đồng, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng. Bà N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và giao đất cùng tài sản trên đất là cây cao su cho ông T được quản lý, sử dụng. Sau khi nhận đất, ông T đã thanh lý một phần cây cao su trên đất khoảng 100 cây cao su, phần cây cao su còn lại ông T chưa có nhu cầu khai thác nên để lại cho bà N khai thác mủ và trông coi đất giùm. Hai bên thỏa thuận phía bà N chuẩn bị đủ các giấy tờ liên quan như trích lục thửa đất, sổ hộ khẩu, giấy độc thân, căn cước công dân thì hai bên đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, phía bà N sau khi nhận tiền xong thì không T hành làm các giấy tờ liên quan và cũng không chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù ông T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng và yêu cầu bà N ngừng thu hoạch, giao vườn lại nhưng bà N không đồng ý mà xác định không chuyển nhượng cho ông T nữa.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy đặt cọc ngày 04/02/2021 giữa ông T và bà N đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 có diện tích là 5.685,0m² tọa lạc tại ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH653297 ngày 15/12/2006 mang tên bà Trịnh Thị N và cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bà N tiến hành giao tài sản cho ông T được quyền quản lý sử dụng.

Bị đơn bà Trịnh Thị N và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị S và ông Trần Quốc D trình bày:

Bà N thống nhất vào ngày 04/02/2021 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T thửa đất có diện tích 5.685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp

mang tên bà Trịnh Thị N, trên đất có trồng cây cao su khoảng 10 năm tuổi đang thu hoạch với giá chuyển nhượng 2.700.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc và ông T đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, thời gian thực hiện hợp đồng là hết thời gian 4 tháng (kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc) bên ông T phải thanh toán cho hết số tiền chuyển nhượng làm 3 đợt, đợt 1 là đợt đặt cọc, đợt 2 là ngày 30/3/2021 phải giao số tiền 1.000.000.000 đồng, đợt 3 ngày 15/4/2021 giao số tiền 1.1000.000.000 đồng, và ông T đã giao cho bà N tổng cộng là 2.600.000.000 đồng, số tiền 100.000.000 đồng còn lại thì khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên ông T sẽ giao đủ. Thỏa thuận phía ông T sẽ lo giấy tờ, thủ tục để sang tên. Phía bà N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và tiến hành giao đất cùng cao su trên đất cho ông T quản lý, sử dụng vào ngày 15/4/2021. Nhưng sau đó, ông T cho phía bà N thu hoạch lại số cây cao su còn trên vườn để giữ đất cho ông T, khi nhận đất thì ông T có tiến hành thanh lý cao su trên một phần diện tích khoảng 2.500m². Phía bà N đã tiến hành đổi sổ xong và bàn giao sổ mới cho ông T giữ, bà N đã đi xin trích lục bản đồ địa chính vào ngày 25/2/2021. Tuy nhiên bộ phận tiến nhận hồ sơ trả lời đất đã có thông báo số 52 thu hồi đất ngày 25/2/2021 nên không trích lục bản đồ địa chính cho bà N được và hiện nay theo kết quả trả lời của Văn phòng Chi nhánh đất đai huyện C thì chỉ ghi tên trên sổ địa chính chứ không sang tên trong Giấy chứng nhận được vì vậy bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T mà yêu cầu được trả lại số tiền đã nhận của ông T là 2.600.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Đăng T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa ông T và bà N theo “Giấy đặt cọc” ngày 04/02/2021 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ 27 có diện tích 5685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N. Công nhận cho anh Hồ Đăng T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất này.

Anh Hồ Đăng T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

2. Anh Hồ Đăng T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trịnh Thị N 178.747.000 đồng.

Bà Trịnh Thị N có trách nhiệm giao thửa đất số 15, tờ bản đồ 27 có diện tích 5685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N và toàn bộ cao su trên đất cho anh Hồ Đăng T toàn quyền sử dụng...”

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 28/9/2022, bị đơn bà Trịnh Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ 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, giải quyết giữa ông T bà N hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trịnh Thị N là bà Nguyễn Thị S và ông Trần Quốc D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà N, vì cho rằng diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc khu quy hoạch nên bà N không bán đất cho ông T nữa và đồng ý trả lại số tiền 2.600.000.000 đồng đã nhận cho ông T, đồng thời đồng ý trả lãi theo lãi suất của Ngân hàng.

- Nguyên đơn ông Hồ Đăng T và người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Quốc K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của TAND thị xã C, 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 bà Trịnh Thị N 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] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trịnh Thị N thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 04/02/2021, bà N và ông T có ký kết hợp đồng đặt cọc có nội dung bà N chuyển nhượng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 5.685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 612342 Sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N cho ông T với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Bà N đã nhận của ông T 500.000.000 đồng tiền cọc và

2.100.000.000 đồng tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tổng cộng là 2.600.000.000 đồng, điều này phù hợp với biên bản giao nhận tiền tại mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021. Bà N đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và giao đất cùng tài sản trên đất là cao su cho ông T được quản lý, sử dụng. Lời thừa nhận của các đương sự là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, các đương sự không thống nhất được việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này, cụ thể phía ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, phía bà N từ chối thực hiện vì lý do thửa đất đã có Thông báo thu hồi một phần đất và việc chuyển nhượng không thể sang tên chủ sử dụng được nên bà N không đồng ý chuyển nhượng mà yêu cầu được trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 2.600.000.000 đồng.

[2.1.1]. Về hình thức hợp đồng: Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì giữa ông T và bà N chỉ mới ký kết với nhau Hợp đồng đặt cọc ngày 4/2/2021, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N chưa được thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự.

[2.1.2] Về nội dung hợp đồng: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N là tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Thửa đất là đối tượng của hợp đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị N, đất không có sự tranh chấp, nằm trong thời hạn sử dụng đất và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên bà N được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 các bên đã thỏa thuận đầy đủ những nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đối tượng, giá cả, thời gian nên được coi là thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía bà N cho rằng đất không sang tên chủ sử dụng được đề từ chối việc giao kết hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ kết quả xác minh tại Công văn số 231/CN- VPĐKĐĐ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện: thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chủ sử dụng đất mới không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ ghi nhận việc đăng ký quyền sử dụng đất vào sổ địa chính. Mặt khác, theo nội dung của Biên bản làm việc ngày 06/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước với UBND thị xã C, tỉnh Bình Phước và Biên bản làm việc ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Bình Phước thì diện tích đất nêu trên chưa được phê duyệt phương án đền bù cũng như chưa có Quyết định thu hồi đất mà chỉ có thông báo về việc thu hồi nên không ảnh hưởng đến việc các bên thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Hơn nữa, theo nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021, tại Điều 2 của hợp đồng có ghi rõ số tiền đặt cọc là 500 triệu đồng và giá chuyển nhượng là 2 tỷ 700 triệu đồng. Đối chiếu với các lần thanh toán chứng tỏ các bên thực hiện việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, người đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng đây là số tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Việc bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch, cũng như chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng theo quy định của pháp luật nhưng trong quá trình thực hiện giao dịch các bên đều thể hiện sự mong muốn thực hiện được mục đích chuyển nhượng, cụ thể phía bà N đã tiến hành thủ tục xin trích lục thửa đất, khi được thông báo đất bị quy hoạch một phần diện tích bà N vẫn tiếp tục nhận tiền chuyển nhượng từ phía ông T cũng như vẫn tiến hành giao đất và tài sản gắn liền đất, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông T quản lý. Ông T cũng đã tiến hành giao hết 96.3% giá trị của hợp đồng chuyển nhượng, đã nhận đất quản lý và tiến hành thanh lý một phần cây cao su trên đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định: “.....*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 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”

Như vậy, phía ông T đã được thực hiện ít nhất hơn 2/3 nghĩa vụ của mình và nay có yêu cầu công nhận hợp đồng nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và bà N theo “Giấy đặt cọc” ngày 04/02/2021 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 5685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 612342 Sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N. Các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực và ông T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Điều này phù hợp với án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức.

[2.3] Về số tiền chuyển nhượng: Các đương sự đều thống nhất giá trị chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng, đã thực hiện giao nhận 2.600.000.000 đồng. Số tiền còn lại 100.000.000 đồng cần buộc ông T phải thanh toán cho bà N tương ứng với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử. Theo biên bản định giá ngày 17 tháng 8 năm 2022, thửa đất có giá trị: 4.831.000.000 đồng (đất 4.700.000.000 đồng, cao su trên đất: 131.000.000 đồng), ông T đã thực hiện tương ứng 96.3%, còn 3,7%, tương ứng với số tiền 178.747.000 đồng. Như vậy, ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà N số tiền 178.747.000 đồng.

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 bà Trịnh Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

[3] 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.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá là 3.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà N phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng trước nên bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền này.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông T không phải chịu án phí đối với yêu cầu công nhận hợp đồng được chấp nhận. Ông T phải chịu án phí theo mức án phí có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bà N với mức án phí là: $178.747.000đ \times 5\% = 8.937.350$ đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011775 ngày 28/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước.

Bị đơn bà N phải chịu án phí theo mức án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận với mức án phí là 300.000đồng.

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

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ Điều 12 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, bà Trịnh Thị N là người cao tuổi (66 tuổi) nên bà N được miễn án phí theo quy định của pháp luật đối với phần án phí bà N phải chịu. Do đó, bà N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 bà Trịnh Thị N.
Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129; Điều 352, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hồ Đăng T:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N theo “Giấy đặt cọc” ngày 04/02/2021 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ 27 có diện tích 5685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N. Công nhận cho anh Hồ Đăng T được quyền quản lý, sử dụng thửa đất này.

Anh Hồ Đăng T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

2. Anh Hồ Đăng T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trịnh Thị N 178.747.000 đồng.

Bà Trịnh Thị N có trách nhiệm giao thửa đất số 15, tờ bản đồ 27 có diện tích 5.685,0m² địa chỉ ấp 4, xã M, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số DA 612342, sổ vào sổ cấp GCN CS 04588 ngày 08/02/2021 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Bình Phước cấp mang tên bà Trịnh Thị N và toàn bộ cao su trên đất cho anh Hồ Đăng T toàn quyền sử dụng.

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.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền 3.000.000đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu 8.937.350 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011775 ngày 28/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước. Số tiền án phí còn lại ông T phải chịu là: 8.637.350đồng.

Bị đơn bà N phải chịu 300.000đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trịnh Thị N 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, lệ phí Tòa án số 0011957, ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước. Bà N 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 thị xã C;
- CCTHADS thị xã C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Viết Hùng