

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 336/2022/DS-PT
Ngày: 21-12-2022
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng.

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng.

Ông Phạm Văn Ngọt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Trần Văn Sung -
Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét
xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 310/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng
10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 474/2022/QĐPT-DS
ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đào NĐ1, sinh năm 1961;

2. Bà Đào NĐ2, sinh năm 1955;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Lê UQ, sinh năm 1992; địa
chỉ: ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên
đơn; “được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 02 năm 2022”; có
mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Võ BĐ1, sinh năm 1981;

2. Ông Võ BĐ2, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X; có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Võ BĐ1, ông Võ BĐ2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2022 của các nguyên đơn Đào NĐ2 và Đào NĐ1, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là chị Lê UQ trình bày:

Do hoàn cảnh khó khăn, vợ chồng bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ BĐ2 và bà Võ BĐ1 phần đất có diện tích 500 m², thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X, với giá là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Trên phần đất chuyển nhượng có bao gồm chuồng heo. Phần còn lại là nhà và các công trình khác trên đất do vợ chồng bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 đang ở và sử dụng có diện tích 262,7 m² nên không chuyển nhượng. Ngày 21/01/2022, hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh X. Tuy nhiên, trong hợp đồng lại để diện tích chuyển nhượng là 762,7 m² và vợ chồng ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 thắc mắc thì được vợ chồng bà Võ BĐ1, ông Võ BĐ2 giải thích sẽ cắt thửa ra được nhưng sau đó không cắt thửa được, lúc này bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 không biết diện tích đất chuyển nhượng không đủ để chuyển nhượng và tách thửa theo quy định. Bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 không biết chữ, chỉ biết ký tên và ghi họ tên phía dưới. Sau khi chuyển nhượng, ông Võ BĐ2 và bà Võ BĐ1 chỉ mới thanh toán cho vợ chồng ông Đào NĐ1 và bà Đào NĐ2 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng, số tiền còn lại thỏa thuận thanh toán làm hai lần, cách nhau khoảng vài ngày. Tuy nhiên, chưa thanh toán đầy đủ tiền nhưng vợ chồng ông Võ BĐ2 và bà Võ BĐ1 đã vào đập phá chuồng heo, bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 đã ngăn cản nhưng không được. Do diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng như nội dung thỏa thuận nên ông Đào NĐ1 và bà Đào NĐ2 không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Phần đất chuyển nhượng vẫn do ông Đào NĐ1 và bà Đào NĐ2 canh tác, quản lý, sử dụng; Ngôi nhà là chỗ ở duy nhất của ông Đào NĐ1 và bà Đào NĐ2 nên hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu. Nay bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09, quyền 01/2022-SCT/HĐGD ngày 21/01/2022 được Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh X chứng thực đối với phần đất có diện tích 762,7 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X giữa bên

chuyển nhượng ông Đào ND1, bà Đào ND2 với bên nhận chuyển nhượng ông Võ BD2, bà Võ BD1. Bà Đào ND2 và ông Đào ND1 đồng ý hoàn trả cho ông Võ BD2 và bà Võ BD1 số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày giao kết hợp đồng đến ngày Tòa xét xử. Ông Võ BD2 và bà Võ BD1 có kê người đập chuồng heo, làm cỏ, vô phân dừ, làm trụ đá và rào lưới B40 ngang phần đất chuyển nhượng. Bà Đào ND2 và ông Đào ND1 đồng ý bồi thường cho bà Võ BD1 và ông Võ BD2 chi phí đập chuồng heo, tu bổ đất và phân dừ số tiền 6.950.000 (Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Chi đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có ý kiến gì.

Tại đơn phản tố đề ngày 31/5/2022 và văn bản đính chính đơn phản tố đề ngày 16/8/2022 của bị đơn Võ BD1 và Võ BD2, bản tự khai và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Trần UQ2 trình bày:

Ông Đào ND1, bà Đào ND2 và ông Võ BD2, bà Võ BD1 thỏa thuận ông Đào ND1, bà Đào ND2 chuyển nhượng cho ông Võ BD2, bà Võ BD1 phần đất có diện tích 500 m², giá chuyển nhượng 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, do diện tích thửa đất của ông Đào ND1, bà Đào ND2 không đủ diện tích tách thửa nên hai bên thống nhất bà Đào ND2, ông Đào ND1 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích 762,7 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X. Ông Võ BD2 và bà Võ BD1 chỉ sử dụng đúng diện tích 500 m², phần còn lại do bà Đào ND2 và ông Đào ND1 sử dụng và khi nào có chính sách mới tách thửa được thì vợ chồng ông Võ BD2 và bà Võ BD1 sẽ tách thửa cho bà Đào ND2 và ông Đào ND1, vợ chồng bà Võ BD1 và ông Võ BD2 có lập tờ thỏa thuận với vợ chồng ông Đào ND1 và bà Đào ND2 nhưng tờ thỏa thuận này ông Đào ND1 và bà Đào ND2 đang giữ, lập 01 bản. Khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 500 m², ông Mẫn và bà Võ BD1 biết việc thỏa thuận này là trái pháp luật vì diện tích thửa đất chuyển nhượng không đủ diện tích để tách thửa. Phần đất nhận chuyển nhượng có chuồng heo và dừ. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Đào ND2 và ông Đào ND1, bà Võ BD1 và ông Võ BD2 có thuê 06 người đập chuồng heo, cải tạo đất làm trong 04 ngày, chi phí mỗi người 250.000 đồng/ngày nên tổng số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng và vô phân dừ hết 950.000 (Chín trăm năm mươi nghìn) đồng. Ngoài ra, vợ chồng bà Võ BD1 và ông Võ BD2 có làm trụ đá và hàng rào lưới B40 để ngăn phần đất nhận chuyển nhượng với phần đất có ngôi nhà bà Đào ND2 và ông Đào ND1 đang ở. Bà Võ BD1 và ông Võ BD2 chỉ mới vô cải tạo đất, ông Đào ND1 và bà Đào ND2 thu hoạch hoa lợi từ dừ. Vợ

chồng bà Võ BD1 và ông Võ BD2 có đưa trước cho vợ chồng bà Đào ND2 và ông Đào ND1 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 25/12/2021 (Âm lịch) ông Võ BD2 và bà Võ BD1 tiếp tục giao số tiền 75.000.000 (Bảy mươi lăm triệu) đồng tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh X; 05 ngày sau lần thứ hai thì giao số tiền còn lại. Tuy nhiên, vào ngày 25/12/2021 (Âm lịch), bà Võ BD1 và ông Võ BD2 đến Ủy ban nhân dân xã N để giao tiền thì bà Đào ND2 và ông Đào ND1 không đến và bà có đến gặp Trưởng ấp M trình báo sự việc.

Bà Võ BD1 và ông Võ BD2 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, không sửa đổi, bổ sung hay rút yêu cầu. Nay bà Võ BD1 và ông Võ BD2 yêu cầu bà Đào ND2 và ông Đào ND1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 09, quyền 01/2022-SCT/HĐGD ngày 21/01/2022 tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh X đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X. Bà Võ BD1 và ông Mẫn sẽ tiếp tục thanh toán cho ông Đào ND1 và bà Đào ND2 số tiền còn lại của hợp đồng là 225.000.000 (Hai trăm hai mươi lăm triệu) đồng. Bà Võ BD1 và ông Võ BD2 không đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Võ BD1 và ông Võ BD2 yêu cầu bà Đào ND2 và ông Đào ND1 bồi thường toàn bộ chi phí đập chuồng heo, cải tạo đất và vô phân dứa số tiền 6.950.000 (Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định pháp luật.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không có ý kiến gì,

Sau khi hoà giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Y đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh X tuyên xử:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 123, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Đào ND2 và Đào ND1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 09, quyền số 01/2022 - SCT/HĐGD ngày 21 tháng 01 năm 2022 do Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y chứng thực giữa bên chuyển nhượng Đào ND2, Đào

NĐ1 với bên nhận chuyển nhượng Võ BD1, Ông Võ BD2 đối với phần đất có diện tích 762,7 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X vô hiệu.

1.2. Buộc bà Võ BD1 và ông Võ BD2 phải tự tháo dỡ hàng rào lưới B40 và trụ đá ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1.

1.3. Buộc bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ BD1 và ông Võ BD2 tổng số tiền gốc và lãi là 26.625.000 (Hai mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó: Tiền gốc là 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng và tiền lãi là 1.625.000 (Một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

1.4. Buộc bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Võ BD1 và ông Võ BD2 tổng số tiền tu bổ, cải tạo và phân bón trên phần đất chuyển nhượng số tiền 6.950.000 (Sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Ông Võ BD2 và Võ BD1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm; nghĩa vụ chậm trả; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, bị đơn là bà Võ BD1, ông Võ BD2 kháng cáo. Bà Võ BD1, ông Võ BD2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấp nhận các thủ tục giao nhận tiền. Theo bà Võ BD1 và ông Võ BD2 thì nguyên đơn đã thỏa thuận và đồng ý ký tên chuyển nhượng cho ông bà tại Ủy ban nhân dân xã N và tự ý hủy hợp đồng; nguyên đơn cũng tự ý bỏ dũa chứ không phải do ông bà thực hiện; tiền thì ông bà giao cho nguyên đơn đúng ngày nhưng nguyên đơn không nhận mà yêu cầu hủy hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn bà Võ BD1 và ông Võ BD2 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, ông bà sẽ giao tiền tiếp cho nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Chị Lê UQ trình bày nguyên đơn không đồng ý theo nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng:

Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 của các bên đảm bảo về mặt hình thức nhưng nội dung thì không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa, vi phạm 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 2013. Việc thỏa thuận của các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự để không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Đào NĐ2, ông Đào NĐ1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Các đương sự thống nhất trình bày vào ngày 21/01/2022, giữa ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 và ông Võ BĐ2, bà Võ BĐ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 762,7m² thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X với giá 250.000.000 đồng (Hợp đồng ghi số tiền là 70.000.000 đồng). Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y, tỉnh X. Tuy nhiên, theo nguyên đơn trình bày thì giữa hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 500m², phần còn lại 262,7m² có nhà và các trình kiến trúc khác do nguyên đơn đang sử dụng nên không có chuyển nhượng. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn thấy trong hợp đồng ghi diện tích là 762,7m² thì có thắc mắc nhưng bị đơn cho rằng như ghi vậy rồi cất lại sau. Sau khi ký hợp đồng, phía bị đơn chỉ giao cho nguyên đơn số tiền 25.000.000 đồng nhưng bị đơn đã vào đập phá chuồng heo nên các bên phát sinh tranh chấp. Bị đơn cũng thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng của nguyên đơn 500m² trong tổng diện tích 762,7m² của thửa số 150. Tuy nhiên, do phần còn lại của thửa 150 không đủ diện tích tách

thừa nên hai bên thống nhất bà Đào NĐ2, ông Đào NĐ1 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng đúng diện tích 500m², phần còn lại do bà Đào NĐ2 và ông Đào NĐ1 sử dụng khi nào có chính sách mới tách thửa được thì vợ chồng ông Mẫn, bà Võ BĐ1 sẽ tách thửa cho bà Đào NĐ2. Việc thỏa thuận này có lập văn bản nhưng ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 đang giữ, ông Võ BĐ2, bà Võ BĐ1 có giao trước cho ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 số tiền 25.000.000 đồng.

[2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 của các bên ký kết được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nên đảm bảo về mặt hình thức. Khi giao kết cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thửa đất chuyển nhượng khi giao kết hợp đồng đang do bên chuyển nhượng là ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nội dung hợp đồng, các bên đều xác định chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X. Nguyên đơn thấy diện tích ghi không đúng thỏa thuận vẫn ký kết hợp đồng, bị đơn chưa thanh toán đủ tiền nhưng đã vào sử dụng đất và đập phá chuồng heo là vi phạm thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng của các bên thì nguyên đơn có nghĩa vụ giao thửa đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bị đơn vào thời điểm ký hợp đồng còn việc thanh toán do các bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm pháp luật. Như vậy, các bên không có thỏa thuận về việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất và việc giao đất không phụ thuộc vào thời điểm giao nhận tiền nên cả hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên thống nhất nội dung là chỉ chuyển nhượng 500m² nhưng hợp đồng ghi là 726,7m² là không đúng thỏa thuận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2022 của các bên không đảm bảo quy định về điều kiện tách thửa là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015.

Tòa án sơ thẩm đã xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022 do hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định. Tòa án sơ thẩm cũng đã xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào NĐ1, bà Đào NĐ2 về việc trả lại cho bà Võ BĐ1, ông Võ BĐ2 số tiền 25.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện trả tiền lãi của số tiền trên với mức lãi suất 0,83%/tháng và trả lại tiền làm cổ cải tạo đất 6.950.000 đồng cho ông Võ BĐ2, bà Võ BĐ1. Ông Võ BĐ2, bà Võ BĐ1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào. Việc xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Võ BĐ1, ông

Võ BD2 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[5]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ BD1, ông Võ BD2

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh X.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 123, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Đào ND2 và Đào ND1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 09, quyền số 01/2022 - SCT/HĐ,GD ngày 21 tháng 01 năm 2022 do Ủy ban nhân dân xã N, huyện Y chứng thực giữa bên chuyển nhượng Đào ND2, Đào ND1 với bên nhận chuyển nhượng Võ BD1, Ông Võ BD2 đối với phần đất có diện tích 762,7 m², thuộc thửa đất số 150, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp M, xã N, huyện Y, tỉnh X vô hiệu.

1.2. Buộc bà Võ BD1 và ông Võ BD2 phải tự tháo dỡ hàng rào lưới B40 và trụ đá ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho bà Đào ND2 và ông Đào ND1.

1.3. Buộc bà Đào ND2 và ông Đào ND1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ BD1 và ông Võ BD2 tổng số tiền gốc và lãi là 26.625.000 (Hai mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó: Tiền gốc là 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng và tiền lãi là 1.625.000 (Một triệu sáu trăm hai mươi lăm

ngàn) đồng.

1.4. Buộc bà Đào ND2 và ông Đào ND1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Võ BD1 và ông Võ BD2 tổng số tiền tu bổ, cải tạo và phân bón trên phần đất chuyển nhượng số tiền 6.950.000 (Sáu triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Ông Võ BD2 và Võ BD1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/01/2022.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc các bị đơn Ông Võ BD2 và Võ BD1 phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản và trích lục số tiền 3.916.000 (Ba triệu chín trăm mười sáu ngàn) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Võ BD2 và bà Võ BD1 phải liên đới chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007843 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y nên không phải nộp thêm.

- Bà Đào ND2 và ông Đào ND1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Đào ND2 và ông Đào ND1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005825 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Võ BD2 và bà Võ BD1 mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009511 và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000951 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

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 và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện Y;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng