

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 98/2024/DS-PT
Ngày: 12-03-2024
“V/v tranh chấp dân sự-
Hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất và vay tài sản”

**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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;
Ông Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 05/03/2024 và ngày 12/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 323/2023/TLPT-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T là anh: Trần Đình H, sinh năm 1989;
Đại chỉ: Đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị D, sinh năm 1942.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng nghị: Viện trưởng VKS nhân dân thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T có người đại diện hợp pháp là ông Trần Đình H trình bày:*

Ngày 11/10/2018, ông D cùng mẹ ruột là bà D có chuyển nhượng cho Bà T diện tích đất 120m², (ngang 10m, dài 12m), thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên đã ký giấy thỏa thuận bán đất tại nhà của ông D và Bà T đã giao đủ số tiền 100.000.000 đồng, ông D cũng đã giao phần đất 120m² cho Bà T quản lý, sử dụng. Bà T đã san lấp mặt bằng và cất một căn nhà ở trên đất, có trồng thêm các cây mít và các cây ổi.

Khi ký giấy bán đất ngày 11/10/2018, ông D hứa với Bà T sẽ tiến hành thủ tục tách thửa, sang tên phần đất này cho Bà T đứng tên quyền sử dụng đất nhưng đến nay ông D vẫn không thực hiện theo thỏa thuận.

Nay Bà T khởi kiện yêu cầu buộc ông D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang tên diện tích đất 120m² (chiều ngang 10m, dài 12m), thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để Bà T đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên hòa giải, Bà Nguyễn Thị T (có ông Trần Đình H đại diện) yêu cầu:

Buộc ông D tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích đất đo đạc thực tế là 111,3m², trong phạm vi các mốc 4,5,11,12 về 4, thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cho Bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 11/10/2018.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà T với ông D, bà D mà tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của bị đơn thì nguyên đơn yêu cầu ông D, bà D phải có trách nhiệm liên đới trả cho Bà T số tiền chuyển nhượng đã nhận 100.000.000 đồng và bồi thường 300.000.000 đồng (trong đó gồm 50.000.000 đồng là giá trị căn nhà tiền chế, cát san lấp, cây trồng và 250.000.000 đồng là giá trị đất tăng thêm).

Tại phiên tòa, Bà T có người đại diện hợp pháp là anh Trần Đình H giữ nguyên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018, để Bà T được tiếp tục sử dụng, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất; thay đổi yêu cầu khởi kiện về số tiền yêu cầu ông D, bà D phải bồi thường thiệt hại nếu như Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trên cơ sở chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo S do nguyên đơn cung cấp, cụ thể số tiền buộc ông D, bà D phải trả gồm: 100.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng, chênh lệch giá tại thời điểm chuyển nhượng với thời điểm xét xử là (279.696.900 đồng – 100.000.000 đồng) = 179.696.900 đồng, giá trị công trình xây dựng trên đất là 22.452.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 21.120.000 đồng. Tổng cộng, ông D và bà D có trách nhiệm liên đới bồi thường cho Bà T số tiền là 302.149.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu giải quyết nghĩa vụ trả nợ vay của ông D đối với Bà T do Bà T không cho ông D vay tiền mà thực chất ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ông Nguyễn Thanh D trình bày:*

Ông D là người có quyền sử dụng thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 452314, vào sổ cấp GCN số CH 00462 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 28/08/2010.

Ngày 11/10/2018, ông D cùng mẹ ruột là Bà Tạ Thị D và Bà Nguyễn Thị T có lập tờ thỏa thuận đề tên là “Giấy thỏa thuận bán đất” đối với diện tích 120m² (chiều ngang 10m, dài 12m) thuộc một phần thửa đất 827, tờ bản đồ số 19, với số tiền là 100.000.000 đồng, các bên cùng ký xác nhận. Cụ thể vị trí phần đất theo thỏa thuận đề ngày 11/10/2018 có tứ cận như sau: Phía Đông giáp rạch chùa; Phía Tây giáp thửa đất ông Lê Văn Những; Phía Nam giáp phần thửa đất của ông D; Phía Bắc giáp phần thửa đất của ông D.

Thời điểm xác lập thỏa thuận này do ông D đang gặp khó khăn nên ông D có hỏi mượn của Bà T số tiền 100.000.000 đồng, Bà T đồng ý cho ông D mượn nhưng với điều kiện là ông D phải làm giấy tờ đề tựa là “Giấy thỏa thuận bán đất” ngày 11/10/2018 (gọi là giấy tay) để làm bằng chứng cho việc mượn tiền. Sự việc này, ông D có nhờ mẹ ruột của ông D là Bà Tạ Thị D ký tên làm chứng.

Mục đích lập thỏa thuận đề tựa “Giấy thỏa thuận bán đất” là để xác nhận ông D có nhận số tiền 100.000.000 đồng từ Bà T và để tạo lòng tin nên ông D có để cho Bà T tự xác định phần diện tích đất là 120m² theo thỏa thuận. Do đó, nội dung trong giấy tay không đề cập đến bất kỳ nội dung tách thửa, sang tên cho bà T, cũng như thời hạn phải thực hiện nghĩa vụ. Hơn nữa, vì mục đích thật sự là để ghi nhận, tạo lòng tin cho khoản tiền mượn, không phải bán đất như đã nêu nên các bên lập giấy tay không tuân thủ về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và không thể hiện cụ thể đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 827, tờ bản đồ số 19, Bà T cũng tự xác định một phần đất bất kỳ thuộc thửa đất này. Phần đất được Bà T xác định bị bao quanh bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi vào mà phải đi qua đất của ông D. Sự việc này được Bà T đồng ý và thông nhất tại thời điểm ký thỏa thuận.

Kể từ thời điểm đó, ông D vẫn tiếp tục sử dụng, canh tác toàn bộ diện tích thửa đất 827, tờ bản đồ số 19, bán xoài vụ hằng năm cho người khác bình thường, không giao phần đất nêu trên cho Thùy và Bà T cũng không có ý kiến gì, do Bà T không ở tại địa phương mà Bà T ở tại thành phố Hồ Chí Minh và thường hay đi nước ngoài.

Đến khoảng tháng 9 năm 2022, Bà T không có mặt tại địa phương, bà Dung (em bà T) tự ý cắm trụ đá, rào chắn bao quanh, bơm cát và xây dựng căn nhà tạm trên phần đất diện tích 120m² cho đến nay. Sự việc này ông D không hay biết do nhà ở xa phần đất đang tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện (phản tố) ông D yêu cầu:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đề tựa “Giấy thỏa thuận bán đất” ngày 11/10/2018 giữa Ông Nguyễn Thanh D, Bà Tạ Thị D và Bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Ông D đồng ý trả lại số tiền Bà T đã thanh toán cho ông D là 100.000.000 đồng, tiền cây trồng trên đất 1.000.000 đồng như Bà T khởi kiện. Đối với tiền bom cát, Bà T chỉ bom có 01 ghe cát với số tiền là 10.000.000 đồng nên ông D đồng ý trả lại số tiền này cho bà T, không đồng ý theo yêu cầu của Bà T là 50.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên trước khi làm giấy thỏa thuận bán đất (thời điểm cụ thể không nhớ rõ) thì ông D có vay Bà T số tiền 100.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lãi suất, không xác định thời hạn, mục đích vay để giải quyết khó khăn của ông D. Sau đó, Bà T buộc ông D phải lập văn bản tên là giấy thỏa thuận bán đất để tạo lòng tin cho Bà T và đảm bảo khả năng trả nợ.

Do đó, ông D yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 giữa Ông Nguyễn Thanh D, Bà Tạ Thị D với Bà Nguyễn Thị T là vô hiệu.

Nếu Bà T chứng minh được giá trị căn nhà tiền chế, cây trồng và tiền bom cát là 50.000.000 đồng thì ông D đồng ý trả cho Bà T số tiền 50.000.000 đồng. Bà T không chứng minh được thì ông D chỉ đồng ý trả giá trị công trình xây dựng trên đất là 22.452.000 đồng (là số liệu từ Chứng thư thẩm định do nguyên đơn cung cấp), đối với cây trồng chỉ đồng ý trả theo giá mà Hội đồng định giá đã định, cụ thể: giá trị của 15 cây mít là: 150.000 đồng/cây x 15 = 2.250.000 đồng; giá trị của 06 cây ổi là: 130.000 đồng/cây x 6 = 780.000 đồng.

Ông D đồng ý trả cho Bà T số tiền đã vay là 100.000.000 đồng. Không đồng ý trả tiền lãi.

Đối với giá trị đất tranh chấp, phía bị đơn thống nhất theo biên bản định giá tài sản ngày 22/6/2023 của Hội đồng định giá là 142.500 đồng/m², giá trị phần đất tranh chấp là: 111,3m² x 142.500 đồng/m² = 15.860.250 đồng, không thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất do phía nguyên đưa ra là 279.696.900 đồng.

** Theo văn bản ý kiến ngày 16/11/2022, đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 28/6/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Tạ Thị D trình bày:*

Ngày 11/10/2018, bà D cùng con của bà D là ông D và Bà Nguyễn Thị T có ký thỏa thuận đề tên là “Giấy thỏa thuận bán đất” đối với phần diện tích 120m² (chiều ngang 10m, dài 12m) thuộc một phần thửa đất 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 100.000.000 đồng. Bà D không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà D là người làm chứng việc ông D chỉ mượn tiền bà T, không có thỏa thuận sang tên, tách thửa cho bà T.

Bà D xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị xét xử vắng mặt bà D.

**** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 giữa Bà Nguyễn Thị T với Ông Nguyễn Thanh D, Bà Tạ Thị D.

Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 111,3m², trong phạm vi các mốc 4,5,11,12 về 4 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Thanh D theo giấy chứng nhận số BC 452314, sổ vào sổ cấp GCN: CH00462 ngày 28/10/2010.

Bà Nguyễn Thị T được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật (nếu có).

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Thanh D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nghĩa vụ trả nợ vay.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông D kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2018 bị vô hiệu và giải quyết hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Viện trưởng VKS nhân dân thành phố C đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

*** *Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm;

- Bị đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo:

+ Ông D thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T;

+ Nên nay ông D yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và Bà T là vô hiệu; ông đồng ý trả lại cho Bà T số tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000đ, bồi thường chênh lệch giá đất và bồi thường giá trị cây trồng, vật kiến trúc có trên đất là 202.149.000đ; Tổng cộng là 302.149.000đ;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, do ông D đã thay đổi lời trình bày, thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà T, nay ông D đồng ý trả lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bồi thường giá trị chênh lệch cho Bà T nên Viện Kiểm sát cũng thay đổi nội dung kháng nghị, xác định lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu là do ông D, nên ông D phải có trách nhiệm trả lại cho bên Bà T số tiền đã nhận là

100.000.000đ và tiền chênh lệch giá đất, cây trồng trên đất, vật kiến trúc trên đất với số tiền là 202.149.000đ; Tổng cộng là 302.149.000đ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T1 đối với bị đơn là Ông Nguyễn Thanh D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018, để Bà Tđược tiếp tục sử dụng, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất; Còn ông D thì cho rằng không có việc chuyển nhượng đất mà là vay tiền của Bà Tnên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” phù hợp với quy định Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn là Ông Nguyễn Thanh D không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo; Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C kháng nghị. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Thanh D và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố C; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về việc chuyển nhượng đất: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D đã thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, ông D đã giao đất cho Bà Tquản lý, sử dụng nên việc Bà Tbom cát sang lấp cũng như cất nhà trên đất ông D đều hay biết; Ông D xác định việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được là do lỗi của ông nên nay ông đồng ý trả lại cho Bà Tsố tiền 100.000.000đ đã nhận chuyển nhượng đất; bồi thường chênh lệch giá trị đất + vật kiến trúc trên đất + cây trồng trên đất là 220.149.000đ; Tổng cộng là 302.149.000đ.

Từ lời trình bày này của ông D và căn cứ vào giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 11/10/2018 giữa Bà Tvới ông D và bà D thì nội dung thỏa thuận của các bên là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông D và bà D đồng ý chuyển nhượng cho Bà Tphần diện tích đất 120m² (ngang 10m, dài 12m) có tứ cận cụ thể, khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 11/10/2018 có diện tích theo đo đạc thực tế là 111,3m², trong phạm vi các mốc (4,5,11,12 về 4), thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; cho thấy việc ông D chuyển nhượng đất cho Bà Tlà có thật.

- Về nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng: Ông D được hộ Bà Tạ Thị D tặng cho

thửa đất 827 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được công chứng vào ngày 13/8/2010. Sau đó, ông D được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 827 vào ngày 28/8/2010, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2043. Do đó, thửa đất số 827 của ông D đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất nêu trên là không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

- Về hình thức của giao dịch: Mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự nhưng Bà T đã giao đủ 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông D, phía ông D cũng đã giao đất cho bên nguyên đơn sử dụng và hiện nguyên đơn đã xây nhà, làm hàng rào và trồng cây trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, nghĩa là Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Đồng thời, căn cứ vào văn bản trả lời số 164, ngày 19/01/2024 của Ủy Ban Nhân dân thành phố C thì trong trường hợp này đủ điều kiện tách thửa, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 để Bà T được tiếp tục sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và nghĩa vụ trả nợ vay.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là chưa hoàn toàn phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do không chấp nhận yêu cầu của kháng cáo ông D nên ông D phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148, Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành D.
2. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố C.
3. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 giữa Bà Nguyễn Thị T với Ông Nguyễn Thanh D, Bà Tạ Thị D. Bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 111,3m², loại đất cây lâu năm, trong phạm vi các mốc (4,5,11,12 về 4) theo sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc một phần thửa 827, tờ bản đồ số 19, tọa lạc xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Nguyễn Thanh D theo giấy chứng nhận số BC 452314, sổ vào sổ cấp GCN: CH00462 ngày 28/10/2010.

Bà Nguyễn Thị T được quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật (nếu có).

Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ đo đạc ngày 22/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Nguyễn Thanh D về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2018 là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nghĩa vụ trả nợ vay.

- Về chi phí tố tụng:

+ Buộc Ông Nguyễn Thanh D có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị T số tiền 2.794.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Do Bà T đã tạm ứng trước).

+ Ông Nguyễn Thanh D phải chịu 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản; Số tiền này ông D đã tạm ứng trước và đã chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí, Bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0005739 ngày 07/6/2022 và số tiền 10.000.000 đồng theo biên lai số 0012123 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Thanh D phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.775.000 đồng theo biên lai số 0011802 ngày

24/11/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0011564 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp. Như vậy, ông D được nhận lại số tiền 2.475.000 đồng.

4. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành Dũng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006784 ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. C;
- Chi cục THADS TP. C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh