

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **61/2023/DS-PT**

Ngày: 29/5/2023

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 THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn
Ông Trần Phước Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Thanh Lê Anh Tuấn- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2022, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1981 (có mặt)

2/ Bà Trần Thị H, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3/ Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1958 (vắng mặt)

4/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 04, xã L, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H và ông Trần Ngọc D:
Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn 04, xã L huyện H, tỉnh Bình Thuận (theo giấy ủy quyền ngày 22/02/2022 và ngày 13/12/2022).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Minh T – sinh năm 1978 – Văn phòng luật sư P – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Địa chỉ: Số 44 đường K, khu phố 2, phường Đ, thành phố P – Bình Thuận.

- **Bị đơn:** 1/ Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1970 (có mặt)
2/ Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1976 (có mặt)

Nơi ĐKKHKT: Số 10A đường C, phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ cư trú: Thôn 04, xã L, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Quốc P-Văn phòng luật sư Quốc P – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Thuận (có mặt); Địa chỉ: Số 81 Lã Xuân Oai, khu phố 2, phường T, thành phố T– Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/4/2019 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H, ông Trần Ngọc T là người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị H và ông Trần Ngọc D trình bày: Ngày 19/3/2017, nguyên đơn có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Hồng L diện tích đất trồng cây lâu năm khoảng 5ha, thời điểm ký Giấy sang nhượng đất rẫy chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được đo đạc chính xác nhưng khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông H, bà L và gia đình nguyên đơn có đi xem xét hiện trạng đất, ranh giới đất, hai bên ước chừng diện tích đất chuyển nhượng khoảng 05 hecta, tọa lạc tại Thôn 4, xã L, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Trên đất có 01 căn nhà xây dựng khoảng 40m², một căn nhà lợp tole, 02 dãy chuồng heo, một máy nổ bơm nước, một mô tơ bơm nước và toàn bộ hệ thống dây điện, dây bơm nước trên đất. Số tiền chuyển nhượng là 950.000.000 đồng và thanh toán làm ba đợt. Nguyên đơn đã nhận 02 đợt với tổng số tiền 600.000.000 đồng. Còn 350.000.000 đồng thì phía vợ chồng ông H, bà L chưa thanh toán. Ngày 05/10/2017, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện H cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994..., CK 994... và CK 994... đứng tên Trần Ngọc T, tổng diện tích đất được cấp theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.646,2m². Ngày 25/3/2017, nguyên đơn đã tiến hành giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà L sử dụng và ông H, bà L đã xây dựng các công trình trên đất. Theo thỏa thuận, sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L thì ông H, bà L thanh toán số tiền 350.000.000 đồng còn lại nhưng ông H, bà L không đồng ý với lý do ông H, bà L cho rằng nguyên đơn không giao cho ông H, bà L đủ diện tích đất 5ha như thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017. Sau đó, nguyên đơn làm đơn yêu cầu Ban Điều hành thôn 4, xã L, huyện H giải quyết nhưng không thành. Nay nguyên đơn khởi kiện Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/3/2017 và trả cho chúng tôi số tiền còn lại là 3.011.935.636 đồng (*Ba tỷ không trăm mười một triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng*). Trong trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày

19/3/2017 thì nguyên đơn yêu cầu hủy 02 Giấy sang nhượng đất rẫy được ký kết vào ngày 19/3/2017 và nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã nhận là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và bồi thường cho bị đơn 4.416.428.500 đồng (*Bốn tỷ bốn trăm mười sáu triệu bốn trăm hai tám ngàn năm trăm đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đơn là Luật sư Đỗ Minh T trình bày: Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 thì diện tích chuyển nhượng trên dưới 5ha, thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Về nội dung: Khi ký hợp đồng không đo đạc thực tế, không ghi cụ thể đất thuộc thửa nào, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào là vi phạm Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/3/2022 chưa tuân thủ Điều 152 Bộ luật dân sự là vô hiệu nhưng bị đơn đã nhận đất sử dụng. Giá chuyển nhượng đất là 950.000.000 đồng, bị đơn đã trả 600.000.000 đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì bị đơn đã thực hiện 2/3 giao dịch nên đề nghị công nhận hợp đồng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 3.011.925.636 đồng là giá tại thời điểm xét xử theo Chứng thư thẩm định giá ngày 23/7/2021 của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam – Chi nhánh Bình Thuận. Tài sản không yêu cầu nên không xem xét.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: Vợ chồng ông bà cùng với ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H có lập Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 19/3/2017 và ngày 25/3/2017 đã nhận đất canh tác sử dụng. Vợ chồng ông bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 19/3/2017, nguyên đơn phải giao đủ diện tích đất thỏa thuận theo hợp đồng ngày 19/3/2017 qua đo đạc thực tế là 40.574,5m² và vợ chồng ông bà đồng ý trả số tiền còn lại là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*), ra sổ đỏ đứng tên vợ chồng ông bà xong mới giao tiền còn lại. Từ khi nhận đất từ phía nguyên đơn thì ông bà đã xây dựng nhà, làm hàng rào, trồng cây toàn bộ trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Quốc P trình bày: Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 19/3/2017 vi phạm Luật đất đai là không đúng vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Trung cam kết đất đứng tên ông H, bà L thì trả hết số tiền còn lại. Do ông T không làm giấy nên vi phạm là có lỗi của ông T nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 3.011.925.636 đồng là không có cơ sở pháp luật. Hiện nay ông H, bà L đã nhận đất, canh tác đầu tư trên đất đề nghị công nhận hợp đồng, buộc ông H, bà L trả số tiền còn lại tại thời điểm ký hợp đồng là 300.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. **Áp dụng:** Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 398 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 167,

Điều 168, Điều 169, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

2. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đối với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2017 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² gồm: thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017 đứng tên Trần Ngọc T và diện tích 16.928,3m² chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ vị trí kèm theo).

Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả số tiền còn thiếu cho nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L, ông H, bà L liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

“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 cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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”.

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L trả số tiền còn thiếu 2.661.925.636 đồng (*Hai tỷ sáu trăm sáu mươi mốt triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn sáu trăm ba mươi sáu đồng*).

3. Về án phí, lệ phí: Áp dụng: Điều 145, Điều 147, Điều 163; Điều 164; Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc Du, bà Lê Thị H phải chịu 85.238.000 đồng (*Tám mươi lăm triệu hai trăm ba mươi tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026578 ngày 17/4/2019, còn lại 84.938.000 đồng tiếp tục

nộp được chia mỗi người nộp 21.234.500 đồng (*Hai mươi một triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn năm trăm đồng*).

- Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 17.800.000 đồng (*mười bảy triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H phải chịu 35.993.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ba ngàn đồng*) lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

- Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn ông Trần Ngọc T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả số tiền còn lại theo giá thị trường là 3.011.925.636 đồng. Đồng thời, xem xét sửa phần án phí theo hướng miễn án phí và buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đồng thời cũng là người kháng cáo thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đó là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng; đồng thời đề nghị xem xét lại án phí theo hướng miễn án phí và buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc.

- Bị đơn chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, đối với phần án phí và các chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng và đã được bị đơn chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này.

Án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì căn cứ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí này. Riêng đối với chi phí thẩm định giá tài sản theo giá thị trường do nguyên đơn yêu cầu và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đã thay đổi lại nội dung yêu cầu (không yêu cầu tính theo giá thị trường nữa) nên nguyên đơn phải tự chịu toàn bộ chi phí này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý

kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đúng thời gian quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đồng thời cũng là người kháng cáo thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đó là đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng; đồng thời đề nghị xem xét lại án phí theo hướng miễn án phí và buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc.

Bị đơn chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, đối với phần án phí và các chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Về nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và việc thay đổi này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện; đồng thời cũng được bị đơn chấp nhận. Việc thỏa thuận của các đương sự về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2017 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² tọa lạc tại Thôn 4, xã L, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả số tiền còn thiếu cho nguyên đơn ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Xét thấy, việc thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này.

[4.2] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2017 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² gồm: thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017 đứng tên Trần Ngọc T và diện tích 16.928,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp

hệ tọa độ VN-2000, khu vực thôn 04, xã L của Công ty TNHH tư vấn, dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB lập ngày 28/6/2019).

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H số tiền còn lại chưa thanh toán là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

[5] Đối với kháng cáo về án phí dân sự sơ thẩm và phần chi phí tố tụng khác, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại theo quy định.

Do nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và đã được bị đơn chấp nhận nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn là 350.000.000 đồng (Số tiền án phí phải nộp là $350.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 17.500.000 \text{ đồng}$).

[5.2] Đối với các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Do các bên không thỏa thuận được nên theo quy định tại 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải chịu chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc nếu yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Trong trường hợp này, nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên việc cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này là chưa hợp lý. Vì vậy, cấp phúc thẩm sẽ chia đôi số tiền này cho 02 bên phải chịu vì nguyên đơn được chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí này. Như vậy, tổng chi phí xem xét thẩm định và đo đạc là 14.363.000 đồng thì mỗi bên phải chịu 7.181.500 đồng. Do nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí này nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn lại cho nguyên đơn số 7.181.500 đồng.

[5.3] Đối với chi phí thẩm định giá theo giá thị trường: Do nguyên đơn yêu cầu và tại phiên phúc thẩm nguyên đơn đã thay đổi nội dung yêu cầu này và không yêu cầu tính theo giá thị trường hiện nay nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần xem xét chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Ngọc T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; đồng thời tính lại phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác để bảo đảm quyền cho nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Ý kiến và đề nghị của đại diện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Bình Thuận về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Ngọc T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị 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:

[1]. Căn cứ: Khoản 1 Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện H

[2]. Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 385, Điều 398 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 4, Điều 5, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai.

Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Luật Thi hành án dân sự.

[3]. Tuyên xử:

[3.1] Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 19/3/2017 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H với vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 40.547,5m² gồm: thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017 đứng tên Trần Ngọc T và diện tích 16.928,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp hệ tọa độ VN-2000, khu vực thôn 04, xã L của Công ty TNHH tư vấn, dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB lập ngày 28/6/2019).

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L có quyền sở hữu diện tích đất 40.547,5m² tọa lạc tại Xóm 4, Thôn 4, xã L, huyện H, tỉnh Bình Thuận gồm: thửa đất thửa số 13/5.433m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 12/7.306,9m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017; thửa đất thửa số 17/10.906,3m² cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 994... ngày 05/10/2017 đứng tên Trần Ngọc T và diện tích 16.928,3m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (theo bản trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp hệ tọa độ VN-2000, khu vực thôn 04, xã L của Công ty TNHH tư vấn, dịch vụ khảo sát và đo đạc HTB lập ngày 28/6/2019).

[3.2] Vợ chồng ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H số tiền còn lại chưa thanh toán là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

[3.3] Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng thửa đất đã nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tổng số chi phí xem xét tại chỗ và đo đạc hết 14.363.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên chi phí này do cả hai bên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí là 7.181.500 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc.

Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này cho trong quá trình xét xử sơ thẩm là 14.363.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn đồng*) lệ phí xem xét tại chỗ và đo đạc và đã nộp đủ nên không phải nộp nữa. Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải liên đới hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H số tiền 7.181.500 đồng (*Bảy triệu một trăm tám mươi mốt nghìn năm trăm đồng*) chi phí tố tụng này.

Đối với số tiền thẩm định giá theo giá thị trường là 21.630.000 đồng; ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền này trong quá trình xét xử sơ thẩm và các ông bà phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H đã nộp đủ theo quy định.

[5]. Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026578 ngày 17/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị H, ông Trần Ngọc D, bà Lê Thị H.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thị Hồng L phải liên đới chịu 17.500.000 đồng (*Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trần Ngọc T được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014302 ngày 23/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H cho ông Trần Ngọc T.

[6] Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

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, người phải thi hành án 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, Điều 7, 7a, 7b, 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.

[7] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Hàm Thuận Bắc;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP;

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

Vũ Thị Thanh Hòa

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Phước Hiệu – Lê Minh Tuấn

Vũ Thị Thanh Hòa

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thanh Hòa