TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 392/2023/DS-PT
Ngày: 23 - 8 - 2023
V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp động tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê 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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Ngọc Thông;

Bà Kiều Kim Xuân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/7/2023, 25/7/2023 và 23/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2023/TLPT-DS ngày 23/3/2023 về Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 322/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Mai Văn T (T1), sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T là: Ông Phan Thành H, sinh

năm 1971; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T là: Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng L1, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn*:

1. Nguyễn Hữu H2, sinh năm 1973;

2. Phan Kim L, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà L là: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Nguyễn Hữu N, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Đào Trung N1, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Thị S, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L là bị đơn và Nguyễn Hữu N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Mai Văn T trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 321, tờ bản đồ số 88, tại ấp T, xã T, huyện L, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho anh Nguyễn Hữu N ngày 20/8/2019 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hữu H2 tặng cho.

Ngày 12/6/2017 ông Nguyễn Hữu H2 có làm "Giấy thỏa thuận thuê đất" cho ông Đào Trung N1 thuê phần đất trên để sử dụng.

Vào ngày 04/3/2018, anh Mai Văn T và ông Đào Trung N1 có thỏa thuận là anh T sẽ nhận chuyển nhượng lại giấy thỏa thuận thuê đất và đất thuê của ông Nguyễn Hữu H2 (Ông N1 có hợp đồng thuê đất của ông H2, hợp đồng đến 10/4/2023 hết hạn), được sự đồng ý của ông H2. Cụ thể ông N1 có viết giấy tay cho anh T, trong giấy tay có chữ ký của ông H2 và người làm chứng Lê Quang Â. Trước khi ông N1 thuê đất thì ông N1 có cất một cái nhà sắt tiền chế, sau khi ông N1 chuyển nhượng hợp đồng thuê đất cho anh T thì ông N1 cũng bán luôn cái nhà sắt của ông N1.

Vào ngày 04/3/2018 thì anh T sử dụng phần đất thuê có căn nhà sắt.

Ngày 23/11/2018, ông Nguyễn Hữu H2 và anh Mai Văn T tiếp tục làm 01 văn bản "giấy thỏa thuận thuê đất" nội dụng là gia hạn thời gian thuê đất thêm tiếp nối giấy thuê đất lúc đầu của ông H2, ông N1 mà anh T nhận chuyển nhượng lại. Thời hạn từ ngày 10/4/2023 đến 10/4/2031 với giá thuê là 48.000.000 đồng và các bên có cam kết nếu bên ông H2 không cho ông T thuê hoặc vì lý nào khác mà không cho thuê nữa thì bên ông H2 trả cho anh T số tiền gấp 3 lần số tiền ông H2 đã nhận 48.000.000 đồng.

Ngày 30/11/2018 thì ông H2 cùng vợ là Phan Kim L có đề nghị với anh T chuyển nhượng phần đất anh T đang thuê cụ thể diện tích 250,25m^2 (Ngang 6,5 x 38,5m) thuộc 1 phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 88 với giá chuyển nhượng 3.000.000đ/m^2, anh T đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này nên ngày 30/11/2018 anh T, ông H2, bà L có làm giấy đặt cọc cho hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, anh T đã giao tiền cọc là 150.000.000 đồng cho ông H2 và bà L, đồng thời vợ chồng ông H2, bà L đã nhận đủ số tiền cọc là 150.000.000 đồng và cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo như giấy đặt cọc.

Sau đó anh T tiếp tục sử dụng phần đất có căn nhà đã thuê trước đó và xây dựng lại căn nhà vách tường, khung bê tông, nền gạch men kiên cố như hiện nay chi phí xây dựng 150.000.000 đồng, việc anh T vào tiếp quản, xây dựng phần đất thuê, sau là chuyển nhượng thì ông H2 đều biết, đồng ý và không có ý kiến gì.

Sau khi nhận tiền cọc thì ông H2, bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết theo giấy đặt cọc chuyển nhượng cho anh T dù anh T đã nhiều lần yêu cầu.

Ông H2, bà L không thực hiện theo như hợp đồng đã cam kết mà ông H2 làm thủ tục tặng cho hết thửa đất số 321, tờ bản đồ số 88 trong thửa đất này có phần đất có nhà mà anh T đang quản lý, sử dụng cho em ruột ông H2 là anh Nguyễn Hữu N, anh N được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy ngày 20/8/2019.

Nay anh T yêu cầu không công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông H2 sang cho anh N đối với một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 88. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất từ ông H2 sang anh T có diện tích 250,25m^2 (Ngang 6,5 x 38,5m) thuộc 1 phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 88.

Trường hợp không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho anh T thì anh T yêu cầu ông H2, bà L phải có trách nhiệm trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc đúng như cam kết số tiền là 300.000.000đ (Trong đó tiền đặt cọc là 150.000.000đ và tiền bồi thường tiền đặt cọc 150.000.000đ), yêu cầu trả giá trị tiền di dời căn nhà của anh T xây dựng trên đất là 150.000.000 đồng.

Đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thuê đất có căn nhà mà anh T đã mua lại và đang quản lý, sử dụng theo giấy thỏa thuận ngày 23/11/2018.

Nếu trường hợp ông H2 yêu cầu hủy giấy thỏa thuận thuê đất ngày 23/11/2018 thì anh T yêu cầu ông H2, bà L trả lại số tiền theo thỏa thuận thuê đất đã nhận 48.000.000đ và yêu cầu bồi thường gấp 3 lần số tiền đã nhận là 144.000.000đ. Tổng số tiền yêu cầu là 192.000.000đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu H2 và Phan Kim L trình bày:

Anh N là em ruột của ông H2. Vào ngày 12/6/2017 ông H2 và ông Đào Trung N1 có thỏa thuận ông N1 thuê phần đất hiện đang tranh chấp của ông H2, cụ thể thời gian thuê là 05 năm từ 10/4/2018 đến 10/4/2023, giá thuê 30.000.000đ, văn bản được chứng thực tại UBND xã T.

Hiện tại thửa đất 321, tờ bản đồ 88 có phần đất tranh chấp và tài sản trên đất do anh T quản lý, sử dụng nay do anh N đứng tên quyền sử dụng đất là do anh N được tặng cho từ ông H2. Việc ông H2 tặng cho anh N là hoàn toàn hợp pháp.

Ông H2 và bà L không đồng ý theo yêu cầu của anh T.

Về việc chuyển nhượng đất từ ông N1 qua anh T theo giấy chuyển nhượng ngày 04/3/2018 thì bị đơn không đồng ý tuy trong văn bản trên có chữ ký chứng kiến của ông H2 nhưng ông H2 không biết nội dung gì.

Thời gian anh T tiếp quản phần đất thuê, sử dụng xây dựng thêm như ngày nay thì ông H2 có biết nhưng không ý kiến.

Ngày 23/11/2018, ông Nguyễn Hữu H2 và anh T có làm 01 văn bản "Giấy thỏa thuận thuê đất" nội dụng là gia hạn thời gian thuê đất thêm tiếp nối giấy thuê đất lúc đầu của (Ông H2, ông N1) mà anh T nhận chuyển nhượng lại. Thời hạn từ 2023 đến 2031. Nhưng do hiểu biết pháp luật ít nên tuy có ký tên thỏa thuận nhưng không hiểu hết nội dung. Nên nay hiểu ra thì ông H2 không đồng ý. Vì ông H2 cho rằng tờ thỏa thuận thuê như trên là vi phạm hình thức không được chứng thực, không ghi số thửa, diện tích đất, tờ bản đồ…, thời hạn thuê ghi là chưa đến vì bắt đầu thuê là từ năm 2023. Do đó ông H2 yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất và đồng ý hoàn trả lại số tiền thuê mà anh T đã trả ông H2 là 48.000.000đ, yêu cầu anh T di đời tài sản trả lại phần đất của anh N.

Ngày 24/10âl/2018 thì ông H2 cùng vợ là Phan Kim L với anh T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất anh T đang sử dụng cụ thể diện tích đất ngang 6,5m x dài 38,5m. Đồng thời 02 vợ chồng ông H2, bà L đã nhận đủ số tiền cọc là 150.000.000đ và cam kết thực hiện. Tuy nhiên sau đó ông H2 không tiếp tục chuyển nhượng, ông H2 cho rằng việc không chuyển nhượng không chỉ lỗi riêng ông H2 mà còn do lỗi của anh T.

Nay ông H2 xét thấy "tờ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/10âl/2018 là không đúng về mặt hình thức vì không có chứng thực, không ghi số thửa, diện tích đất, tờ bản đồ…Vì hợp đồng này liên quan đến quyền sử dụng đất và hợp đồng này vi phạm về pháp luật đất đai theo Quyết định số 50 ngày 07/12/2017 của UBND tỉnh Đ, nên nay yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Ông H2 đồng ý trả tiền cọc và không đồng ý bồi thường tiền cọc mà đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật và đồng thời yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chuyển nhượng ngày 04/3/2018 vì không đúng về mặt hình thức và không có sự đồng ý của ông H2.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Hữu N trình bày:

Hiện nay anh đang đứng tên thửa đất số 321, tờ bản đồ 88 có phần đất tranh chấp có căn nhà do anh T sử dụng. Anh cho rằng anh nhận tặng cho thửa đất trên là hợp pháp từ ông H2 nên anh không đồng ý huỷ một phần thửa đất mà anh T yêu cầu.

+ Ông Đào Trung N1 trình bày:

Vào ngày 12/6/2017 thì ông N1 và ông H2 có thỏa thuận ông N1 thuê phần đất hiện đang tranh chấp của ông H2, cụ thể thời gian thuê là 05 năm từ 10/4/2018 đến 10/4/2023, giá thuê 30.000.000đ, văn bản được chứng thực tại UBND xã T.

Đến ngày 04/3/2018, ông N1 có chuyển nhượng cho anh T căn nhà tiền chế ngang 4,5m x 12m nằm trên phần đất đã thuê của ông H2 và chuyển nhượng luôn 1 giấy thuê đất ngày 12/6/2017 giữa ông N1 với ông H2 có giá trị đến 10/4/2023, ông N1 có viết giấy tay, trong giấy tay có sự đồng ý của ông H2 và ông H2 đã ký tên vào giấy chuyển nhượng. Khi ký giấy chuyển nhượng ông N1 đã giao toàn bộ tài sản cho anh T quản lý, sử dụng.

Ông N1 không có ý kiến gì về phần tranh chấp giữa anh T và ông H2 và ông N1 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Chị Nguyễn Thị S trình bày:

Chị là vợ của anh Mai Văn T, chị đồng ý với ý kiến của anh T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L.

Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn T với ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L đối với phần đất có diện tích 247,2m^2 qua các mốc A-B-M3-M4 về A (theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 08/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 88, tọa lạc ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 20/8/2019.

Ông Mai Văn T phải trả cho ông Nguyễn Hữu H2 tiền chuyển nhượng đất còn lại 591.000.000 đồng.

2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/8/2019 từ ông Nguyễn Hữu H2 sang ông Nguyễn Hữu N đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 247,2m^2 qua các mốc A-B-M3-M4 về A (theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 08/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L) thuộc một phần thửa đất số 321, TBĐ số 88, tọa lạc ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở T cấp cho ông Nguyễn Hữu N ngày 20/8/2019, số bìa CR283241, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07900.

Ông Nguyễn Hữu H2, ông Nguyễn Hữu N phải có nghĩa vụ cùng với ông Mai Văn T liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Mai Văn T theo quy định pháp luật đất đai.

Ông Mai Văn T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu N.

3. Hủy giấy thoả thuận thuê đất ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H2 và ông Mai Văn T.

Công nhận sự thoả thuận của ông Nguyễn Hữu H2 là trả lại số tiền thuê đất 48.000.000 đồng cho ông Mai Văn T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2022 ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số: 86/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung và hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu H2 và anh Mai Văn T, hủy giấy chuyển nhượng giữa ông Đào Trung N1 và anh Mai Văn T, hủy giấy thỏa thuận thuê đất giữa ông Nguyễn Hữu H2 và anh Mai Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L, anh Nguyễn Hữu N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Mai Văn T được lập ngày 24/10âl/2018. Buộc ông H2, bà L, anh N có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc theo thỏa thuận cho anh T với số tiền là 300.000.000đ. Hủy giấy thỏa thuận thuê đất ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H2 và anh Mai Văn T. Buộc ông H2, bà L, anh N có trách nhiệm trả lại tiền thuê đất theo thỏa thuận cho anh T với số tiền là 144.000.000đ. Buộc ông H2, bà L, anh N có trách nhiệm trả lại giá trị căn nhà cho anh T với số tiền là 155.009.000đ.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận vào ngày 24/10 âl/2018 ông Nguyễn Hữu H2 và vợ là bà Phan Kim L với anh Mai Văn T có lập "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với nội dung: Ông H2, bà L nhận tiền đặt cọc trước của anh T với số tiền 150.000.000đ và cam kết bán đất cho anh T diện tích ngang 6,5m, dài 38,5m tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá 3.000.000 đồng/m^2. Sau khi nhận tiền cọc thì ông H2, bà L phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho anh T và thỏa thuận thời gian, cách thức thanh toán tiền chuyển nhượng. Đồng thời, các bên cũng thỏa thuận nếu ông H2, bà L không bán đất cho anh T thì phải trả lại cho anh T số tiền gấp đôi so với số tiền đã đặt cọc, nếu anh T không mua thì sẽ mất đi số tiền đã đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10 âl/2018 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Mặc dù, Hợp đồng đặt cọc có ghi chiều ngang, chiều dài và giá phần đất chuyển nhượng nhưng hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà chỉ thỏa thuận sau khi bên A nhận tiền cọc thì bên A phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Đồng thời, nếu bên A không bán nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp đôi so với số tiền đã đặt cọc. Nếu bên B không mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, Hợp đồng đặt cọc nêu trên không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông H2, bà L không đồng ý chuyển nhượng cho anh T nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông H2, bà L phải bồi thường tiền cọc cho anh T theo thỏa thuận là 300.000.000đ.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng anh T đã đặt cọc 150.000.000đ, ông H2, bà L đã giao đất cho anh T và anh T đã xây dựng nhà kiên cố ở ổn định từ thời gian nhận chuyển nhượng đến nay và căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà L với anh T là không phù hợp. Bởi vì, anh T chỉ đặt cọc 150.000.000đ. Còn đất chuyển nhượng thì anh T chỉ sử dụng phần đất có căn nhà mà anh T đã mua của ông N1 trước đây sau đó sửa chữa lại, phần đất còn lại thì bỏ trống. Đồng thời, căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung cũng thể hiện căn nhà của anh T có kết cấu nền gạch ceramic, vách tường, khung tiền chế, mái tol sống vuông, cửa sắt, trần nhựa.

Vì vậy, không thể cho rằng anh T đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ, cũng như anh T xây dựng nhà kiên cố để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2, bà L với anh T.

[3] Đối với hợp thuê đất theo "Giấy thỏa thuận thuê đất" ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H2 với anh Mai Văn T, do ông H2 yêu cầu hủy, không đồng ý cho anh T thuê nên ông H2 phải bồi thường theo thỏa thuận gấp 3 lần tiền thuê là 48.000.000đ x 3 = 144.000.000đ.

[4] Đối với căn nhà của anh T trên đất tranh chấp có kết cấu xây tường khung sắt tiền chế nếu di dời sẽ làm ảnh hưởng xấu đến giá trị sử dụng của căn

nhà. Vì vậy, cần giữ nguyên cho anh N được sở hữu và phải trả giá trị căn nhà cho anh T theo giá của Hội đồng định giá là 155.009.000đ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm anh N đại diện cho ông H2, bà L đồng ý liên đới trả lại tiền cọc và chịu lãi theo lãi suất của Ngân hàng, bồi thường gấp đôi đối với hợp đồng thuê đất ngày 23/11/2018 và đồng ý bồi thường căn nhà có trên đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá cho anh T để anh N được sở hữu căn nhà là có căn cứ một phần như đã nhận định ở trên.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm anh T yêu cầu:

+ Ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 6,5m x 38,5m = 250,25m^2. Trường hợp không thực hiện hợp đồng thì ông H2, bà L phải trả cho anh tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 300.000.000đ.

+ Yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thuê đất ngày 23/11/2018. Trường hợp ông H2 yêu cầu hủy hợp đồng thuê ngày 23/11/2018 thì yêu cầu ông H2 và bà L trả lại số tiền đã nhận 48.000.000đ và bồi thường gấp 3 lần số tiền đã nhận là 144.000.000đ, tổng cộng là 192.000.000đ.

Các yêu cầu của anh T chỉ có căn cứ một phần như đã nhận định ở trên.

[7] Đối với kháng cáo của ông H2, bà L và anh N yêu cầu hủy "Giấy chuyển nhượng" ngày 04/3/2018 giữa ông Đào Trung N1 với anh Mai Văn T, cho thấy giao dịch này đã thực hiện xong và đã chấm dứt nên không cần thiết phải hủy.

Vì vậy, chấp nhận một phần kháng cáo của ông H2, bà L và anh N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Xét ý kiến đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T là chưa phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

[9] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H2, bà L và anh N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông H2, bà L và anh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án 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:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 328, Điều 422, Điều 427, Điều 459, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 86/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

3. Không Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Văn T.

4. Không chấp yêu cầu của ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 24/10âl/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L với anh Mai Văn T.

5. Buộc ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N phải liên đới trả lại cho anh Mai Văn T tiền cọc và bồi thường tiền cọc tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

6. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất theo "Giấy thỏa thuận thuê đất" ngày 23/11/2018 giữa ông Nguyễn Hữu H2 với anh Mai Văn T.

7. Buộc ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N phải liên đới trả lại cho anh Mai Văn T số tiền thuê quyền sử dụng đất và bồi thường tiền thuê quyền sử dụng đất tổng cộng là 144.000.000đ (Một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

8. Ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N phải liên đới trả giá trị căn nhà cho anh Mai Văn T là 155.009.000đ (Một trăm năm mươi lăm triệu không trăm linh chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

9. Anh Nguyễn Hữu N được quyền sở hữu căn nhà có trên diện tích đất 247,2m^2 thuộc một phần thửa 321, tờ bản đồ số 88 trong phạm vi các mốc A, B, C, M3, M4, D, A do anh Nguyễn Hữu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

10. Buộc anh Mai Văn T và chị Nguyễn Thị S phải di dời toàn bộ tài sản cá nhân của mình ra khỏi diện tích đất 761,8m^2 thuộc thửa 321, tờ bản đồ số 88 trong phạm vi các mốc M1, M2, B, C, M3, M4, D, A, M1 do anh Nguyễn Hữu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao nhà và đất cho anh Nguyễn Hữu N. Thời gian lưu cư là 02 tháng kể từ ngày tuyên án.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 04/6/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

11. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Phan Kim L được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0010583 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

+ Anh Nguyễn Hữu N được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0010582 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

+ Ông Nguyễn Hữu H2, bà Phan Kim L và anh Nguyễn Hữu N phải liên đới chịu 27.960.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh Mai Văn T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai số 0000073 ngày 25/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

12. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Hữu H2 và bà Phan Kim L phải liên đới chịu 2.894.000đ để trả lại cho anh Mai Văn T, do anh T đã tạm ứng trước.

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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi Nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện Lai Vung;
- CCTHADS huyện Vung;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt