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

Bản án số: 54/2024/DS-PT
Ngày 18-7-2024

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 NINH THUẬN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên.**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Anh Trang**

Bà **Trần Thị Thu Hằng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Mai Ngọc Khương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:***

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2024/QĐ-PT ngày 03/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Thôn Đá Bắn, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Chỗ ở hiện nay: Khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm: 1975. Giấy ủy quyền ngày 29/5/2024;

Nơi cư trú: Khu phố 02, phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Ông Nguyễn X, sinh năm 1978; bà Võ Thị M, sinh năm 1982;

Cùng nơi cư trú: Khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị M: Ông Nguyễn X, sinh năm: 1978. Giấy ủy quyền ngày 19/6/2023;

Nơi cư trú: Khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu K, sinh năm: 1980;

Nơi cư trú: Thôn Đá Bắn, xã Hộ Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn Hay trình bày:

Cuối năm 2018 – đầu năm 2019, ông Nguyễn X biết thông tin ông được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải bồi thường bằng đất nên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T 01 thửa đất, cam kết làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Thời điểm nhận chuyển nhượng ông T biết ông X chưa được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp đất cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T vẫn đồng ý mua với giá 200.000.000đồng, đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông X vào cuối năm 2019, khi mua hai bên không làm giấy tờ. Khoảng tháng 12/2020, Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải tạm giao thửa đất số 44, tờ bản đồ số 09, diện tích 600m^2, tọa lạc tại khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải cho ông X. Sau đó ông X giao thửa đất và trích lục bản đồ địa chính số 314/VPĐKĐĐCNNT ngày 26/11/2020 cho ông T, vợ chồng ông T tiến hành cải tạo đất, xây dựng nhà, làm hòn non bộ, trồng cây cảnh,… trên thửa đất. Năm 2021, ông X nói ông T đưa cho ông 100.000.000đồng để ông X nộp 41.400.000đồng tiền sử dụng đất, số tiền còn lại chi phí làm sổ thì ông T đồng ý và yêu cầu vợ chồng ông X lập hợp đồng mua bán đất xác định vợ chồng ông X có nhận số tiền 300.000.000 đồng và bán đất cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông X đồng ý lập Hợp đồng mua bán đất đề ngày 29/10/2020 (Thực tế được lập ngày 29/10/2021). Tổng số tiền 300.000.000đồng ông T đưa cho ông X là tiền của vợ chồng ông T,

bà K. Do bà K làm công ty nên để thuận tiện cho việc mua bán và làm giấy tờ đất ông T đại diện ký hợp đồng mua bán đất đề ngày 29/10/2020.

Ngày 14/02/2023, Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 123036 thửa đất số 44, tờ bản đồ số 09, diện tích 600m^2, mục đích sử dụng: Đất trồng cây hằng năm khác, tọa lạc tại khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận cho ông Nguyễn X. Sau khi ông X nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất yêu cầu ông T đưa thêm cho ông X 50.000.000đồng nhưng ông X không đồng ý, yêu cầu ông T đưa 80.000.000đồng thì mới đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T thì ông T không đồng ý và làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng mua bán đất đề ngày 29/10/2020 (thực tế được lập ngày 29/10/2021);

- Buộc vợ chồng ông X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 123036, ngày 14/02/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T;

- Nếu trong quá trình xét xử vợ chồng ông Nguyễn X không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T thì yêu cầu Tòa án tuyên vợ chồng ông Nguyễn X không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T;

- Yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định gia tài sản theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn X, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị M ông Nguyễn X trình bày:

Năm 2019, ông có mượn của ông T 4 lần với tổng số tiền 200.000.000đồng. Khi mượn hai bên không làm giấy tờ và cũng không thỏa thuận về lãi suất , thời gian trả. Do anh em chơi chung với nhau ông T nói không có chỗ trưng bày cây cảnh nên sau khi được Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải tạm giao thửa đất số 44, tờ bản đồ số 09, diện tích 600m^2, tọa lạc tại khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận cho ông, ông cho ông T mượn để xây nhà tạm, trưng bày cây cảnh. Năm 2021, ông vay thêm ông T 2 lần với tổng số tiền 100.000.000đồng. Lúc này ông T sợ ông không có tiền trả nên yêu cầu ông làm hợp đồng mua bán đất để đảm bảo khoản vay thì ông đồng ý. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông nói

ông T trừ đi số tiền ông mươn 300.000.000đồng, ông T đưa cho ông thêm 100.000.000đồng nữa thì ông ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông T. Ông T chỉ đồng ý đưa cho ông 50.000.000đồng nên hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc chuyển nhượng.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng mua bán đất đề ngày 29/10/2020 (Thực tế lập ngày 29/10/2021) vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nếu Hợp đồng mua bán đất đề ngày 29/10/2020 (Thực tế lập ngày 29/10/2021) vô hiệu, ông đồng ý nhận toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 09, diện tích 600m^2, tọa lạc tại khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Ông đồng ý trả cho vợ chồng ông T số tiền 300.000.000đồng mà ông đã nhận của vợ chồng ông T và ông đồng ý trả cho vợ chồng ông T toàn bộ trị giá tài sản gắn liền với đất theo biên bản họp hội đồng định giá ngày 22/8/2023.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 131, khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167; Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đề đề ngày 29/12/2020 (Thực tế lập ngày 29/12/2021) vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu K trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn X, bà Võ Thị M thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9, diện tích 600m2, tọa lạc tại khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 123036 ngày

14/02/2023 cho ông Nguyễn X. Giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Biên bản họp hội đồng định giá ngày 22/8/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn X, bà Võ Thị M gồm:

- 01 nhà một tầng có kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch táp lô, tô quét vôi, cửa gỗ, kèo gỗ, mái tôn xi măng, có diện tích (4,2m x 4,9x) – (2m x 1,2m) = 18,18m^2.

- Mái che có kết cấu trụ sắt, kèo cột sắt, mái broximang, có diện tích (4,7m x 2,8m) = 13,16m2.

- Nền xi măng, có diện tích (1,9m x 3,9m) + (6,2 m x 5,9m) + (4,6m x 1,8m) + (4,9m x 5m) + (1,7m x 2,6m) + (1,3m x 27,5m) = 116,94m^2.

- Tường xây đá, có diện tích (0,6m x 5,5m) + 02x(0,7m x 1,9m) + (0,4m x 5,1m) + (0,2m x 3,2m) = 8,64m^2.

- Móng có thể tích (0,75m x 4,4m x 0,4m) + (0,7m x 10m x 0,4m) = 4,12m^2

- Nền đá xi măng (3,7m x 5,5m) + (2,6m x 1,9m) = 25,29m^2;

- Sân bê tông có diện tích 3,3m x 2m = 6,6m^2;

- Hòn non bộ có kết cấu gồm có hòn non bộ + hồ nước (trong đó hồ nước có thể tích (6,8m + 5,5m) x 2m x 1m = 24,6m^3 có đá núi chất chồng có dài 6m cao 3,3m.

- 01 chuồng gà có kết cấu xây gạch táp lô, mái tôn proximang, có diện tích 6,4m x 1,4m = 8,96m^2;

- Hàng rào lưới B40 trụ bê tông, có chiều dài 11,8m + 13m + 3,5m = 28,3m.

- 03 cây Sung lớn;

- 01 cây Sung nhỏ;

- 01 cây Sung cảnh;

- 04 cây Khế thu hoạch;

- 01 cây Vú sữa thu hoạch;

- 06 cây Vú sữa nhỏ;

- 01 cây Xoài thu hoạch;

- 17 cây Xanh bóng mát;

- 02 cây Xanh tiểu cảnh;

- 02 cây Phượng lớn;

- 01 cây Nem;

- 02 cây Mận thu hoạch;

- 02 cây Bồ đề;

- 01 cây Si lớn;
- 28 cây Bông giấy lớn;
- 14 cây Bông giấy nhỏ;
- 10 cây Mai nhỏ;
- 15 cây Mai lớn;
- 06 cây Duối;
- 01 cây Phát tài lớn;
- 08 cây Phát Tài nhỏ;
- 03 cây Cherry lớn;
- 01 cây Cherry nhỏ;
- 01 cây Nho thu hoạch;
- 02 cây Sam Hương nhỏ;
- 06 cây Thiên Tuế;
- 02 cây Cóc nhỏ;
- 01 cây Lộc vừng lớn;
- 01 cây Mai chiếu thủy lớn;
- 02 cây Cẩm Thị;
- 02 cây Linh Sam;
- 10 cây Đu đủ chưa thu hoạch;
- 04 cây Đu đủ thu hoạch;
- Nha đam mới trồng có diện tích 28m^2;
- 14 cây Mãng cầu chưa thu hoạch;
- 17 cây Mãng cầu thu hoạch;
- 18 cây Bằng lăng;
- 02 cây Sơ ri;
- 02 cây Tắc thu hoạch;
- 02 cây Bơ chưa thu hoạch;
- 02 cây Bàng mới trồng;
- 02 cây Mít thu hoạch;
- 10 cây Sử lớn;
- 02 cây Nhãn mới trồng;
- 01 cây Điệp vàng;
- 15 cây Đinh lăng;
- 01 cây Dâm bụt cổ thụ;

- 04 Chùm ngây;
- 01 cây Bàng nhật;
- 03 cây Chuối thu hoạch;
- 05 cây Chuối nhỏ;
- 10 cây Chuối chưa thu hoạch;
- 03 cây Vũ sữa chưa thu hoạch;
- 03 cây Bưởi chưa thu hoạch;
- 04 cây Dừa mới trồng;
- 02 cây Mãng cầu tây chưa thu hoạch;
- 03 cây Keo;
- 01 cây Mũ chôm;
- 01 cây Đa;
- 03 cây Sứ.

Vợ chồng ông Nguyễn X, bà Võ Thị M có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị Thu K tổng số tiền 627.776.682đồng (Trong đó 300.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông X đã nhận, 135.000.000đồng tiền bồi thường thiệt hại, 192.776.682đồng trị giá tài sản gắn liền với đất).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 123036, ngày 14/02/2023 cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T; Nếu trong quá trình xét xử vợ chồng ông Nguyễn X không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T thì yêu cầu tuyên vợ chồng ông Nguyễn X không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh T. Ông Nguyễn Thanh T được quyền khởi kiện lại theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm trả, quyền thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của đương sự. Ngày 04 tháng 4 năm 2024, ông Nguyễn Thanh T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông Nguyễn X có hiệu lực pháp luật;

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn X phải giao giấy chứng nhận cho vợ chồng ông T để vợ chồng ông T tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, nếu vợ chồng ông Nguyễn X không giao giấy chứng nhận đã cấp cho quý tòa để quý tòa giao cho ông T thì ông T đề nghị quý tòa tuyên không thu được giấy chứng nhận của vợ chồng ông Nguyễn X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Đơn kháng cáo hợp lệ trong thời hạn nên đề nghị Tòa án xem xét;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là có thật, beeb chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng trồng cây, xây dựng nhà; bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền. Bên chuyển nhượng tăng giá chuyển nhượng dẫn đến tranh chấp. Như vậy, bên chuyển nhượng đã vi phạm hợp đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ đúng hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu K ủy quyền hợp pháp cho ông Phan Văn H. Bà Võ Thị M ủy quyền hợp pháp cho ông Nguyễn X.

[1.2] Kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T hợp lệ. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (người kháng cáo) tranh luận cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy chưa tuân thủ về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ; bên chuyển nhượng đã giao đất và nhận đủ tiền của bên nhận chuyển nhượng. Như

vậy, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ nên đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Bị đơn tranh luận cho rằng thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không xác định được thửa đất chuyển nhượng; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo

[3.1] Các đương sự thừa nhận thuộc tình tiết không phải chứng minh: Ngày 29/10/2020 (năm chuyển nhượng là 2021 nhưng đánh máy nhầm 2020), vợ chồng ông Nguyễn X, bà Võ Thị M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T thửa đất số 314 tờ bản đồ số 09 diện tích 600m^2 giá 300.000.000đ, hai bên đã giao nhận đủ tiền. Tại phần cam đoan của các bên: Bên A (bên chuyển nhượng) có trách nhiệm hỗ trợ làm giấy đăng ký quyền sử dụng đất sau này cho bên B (ký giấy, cung cấp hồ sơ); nguồn gốc đất do khai hoang, đất không tranh chấp, xác định ranh giới rõ ràng. Nếu sau này bên A không hỗ trợ làm giấy tờ cho bên B (bên nhận chuyển nhượng) như đã nêu trên thì phải đền bù gấp 02 lần giá trị hợp đồng. Hợp đồng có người làm chứng tên Đỗ Văn B1. Bên chuyển nhượng là vợ chồng X, M ký tên. Bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh T ký tên.

[3.2] Bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây (có nhiều loại cây lâu năm) và xây dựng nhà ở trên thửa đất nhưng bên chuyển nhượng không phản đối. Sau khi bên chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DH 123036, số vào sổ CH 03662 ngày 14/022023, do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ 09, diện tích 600m^2 đất trồng cây hàng năm khác, đứng tên ông Nguyễn X. Sơ đồ thửa đất trùng khớp với trích đo thửa đất vào thời điểm chuyển nhượng, phù hợp Quyết định thu hồi đất, tờ trình số 207/TTr –UBND ngày 12/12/2022 của UBND thị trấn Khánh Hải giao đất cho ông Nguyễn X thửa đất số 44, TBĐ 9 diện tích 600m^2. Kèm Quyết định giao đất số 99/QĐ-UBND ngày 31/01/2023, giao cho ông Nguyễn X thửa đất số 44 (chỉnh lý từ thửa đất số 3) diện tích 600m^2 cây hàng năm khác nên có đủ căn cứ xác định thửa đất các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/10/2021 chính là thửa đất ông Nguyễn X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay ông Nguyễn Thanh T đang sử dụng, xây dựng nhà ở, trồng cây lâu năm trên đất (theo hợp đồng ghi là thửa đất số 314 tờ bản đồ số 9).

[3.3] Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng, xây nhà, trồng cây lâu năm nhưng bên chuyển nhượng không phản đối. Lý do chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là vì bên chuyển nhượng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu giao thêm tiền. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đồng thời bên chuyển nhượng cũng đã thực hiện nghĩa vụ giao đất theo quy định của Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập vì vi phạm điều cấm do bên chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng vì thời điểm chuyển nhượng bên chuyển nhượng thuộc đối tượng được cấp quyền sử dụng đất theo quyết định thu hồi đất, các bên xác định rõ và biết rõ vị trí ranh giới thửa đất, sau thời điểm giao dịch bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận nhưng không chịu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và yêu cầu được thêm tiền chuyển nhượng chứng minh hợp đồng vẫn đang được thực hiện nhưng bên chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Tòa án xét thấy quan điểm của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Ninh Thuận đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ. Do đó, tranh luận của người kháng cáo có căn cứ được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[5] Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên sửa bản án sơ thẩm, toàn bộ chi phí tố tụng bị đơn phải chịu cũng như án phí sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 2; Điều 147 khoản 1; Điều 148 khoản 2; Điều 157 khoản 1; Điều 165 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T đối với ông Nguyễn X, bà Võ Thị M.

2.1. Công nhận "hợp đồng mua bán đất" được lập ngày 29/10/2020 (các bên xác định là ngày 29/10/2021), giữa bên bán (bên chuyển nhượng) là bà Võ Thị M, ông Nguyễn X với bên mua (bên nhận chuyển nhượng) là ông Nguyễn Thanh T.

2.2. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu K hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận diện tích 600m^2 đất trồng cây hàng năm khác được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Thu K được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Ông Nguyễn X, bà Võ Thị M phải có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Thanh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp cho ông Nguyễn X thửa đất số 44, tờ bản đồ số 9 khu phố Cà Đú, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận diện tích 600m^2 đất trồng cây hàng năm khác, số bìa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DH 123036, vào sổ cấp số CH 03662 ngày cấp 14/02/2023, để ông Nguyễn Thanh T thực hiện thủ tục đăng ký, chuyển quyền sử dụng đất.

3. Ông Nguyễn X phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T số tiền 5.379.000đ chi phí thẩm định, định giá.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Nghĩa vụ chịu án phí:

- Ông Nguyễn X phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng như án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 007267 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002394 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND huyện Ninh Hải;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Hàng Lâm Viên