

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 49/2023/DS-PT

Ngày: 08/02/2023.

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 TIỀN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Trương Thị Tuyết Linh.

Thư ký phiên tòa: Bà Hậu Mộng Thúy - Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thúy Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST, ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 273/2022/QĐ-PT ngày 18/10/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Lương Quốc N, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Văn B, sinh năm 1966;

Lê Thị I, sinh năm 1967; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

*. *Đại diện theo ủy quyền của ông B:* Lê Thị I, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông B, bà I:* Luật sư – Nguyễn Xuân T – thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang; (có mặt)

Địa chỉ: Số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Nguyễn Văn S, sinh năm 1985; (có văn bản xin vắng mặt)

Nguyễn Văn V, sinh năm 1991; (có văn bản xin vắng mặt)

Nguyễn Minh T, sinh năm 1993; (có văn bản xin vắng mặt)
 Nguyễn Văn C, sinh năm 1987; (có văn bản xin vắng mặt)
 Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

*. *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Lương Quốc N trình bày: Ngày 05/12/2018, ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I có làm giấy mua, bán đất, nội dung ghi bán phần đất là 900 m² với giá là 150.000.000 đồng, ông N có đưa trước cho ông B và bà I số tiền là 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay;

Phía ông B, bà I đã giao phần đất cho ông N quản lý sử dụng trên phần có một số loại cây trồng do ông B, bà I trồng trước đó, khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận có cả cây trồng có trên đất và ông N đã tiến hành làm cống qua đường, cặm trụ rào bằng bê tông xung quanh phần đất;

Đến ngày 20/3/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I làm lại hợp đồng chuyển nhượng đất mới đối với phần đất mà ông B và bà I đã giao cho ông N quản lý sử dụng trước đó. Theo đó, hai bên thỏa thuận phía ông B, bà I chuyển nhượng cho ông Lương Quốc N phần đất diện tích theo nội dung hợp đồng có ghi cụ thể là phần đất phía trước ngang 4m, dài 60m; phần đất phía sau nối liền dài 30m, ngang 28,2m, tổng cộng diện tích là 1.086 m² nhưng không có đo đạc cụ thể, đất trồng cây lâu năm, nằm trong thửa đất 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6m², tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CH00694 cấp ngày 06 tháng 03 năm 2014 đứng tên ông Nguyễn Văn B;

Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay, phía ông B và bà I cùng các con của ông B và bà I có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất; hợp đồng chuyển nhượng đất không có công chứng, chứng thực, nhưng có xác nhận của Trưởng ấp và Bí thư chi bộ ấp M và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N;

Về giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận như sau: phần đất mặt tiền giáp đường bê tông ở phía trước ngang 4 m, dài 60m giá 100.000.000 đồng (theo thẩm định đo đạc thực tế diện tích 241,7 m²); Phần đất phía sau nối liền với phần diện tích đất mặt tiền phía trước, dài 30 m, ngang 28,2m, giá 150.000.000 đồng/1.000 m² (theo thẩm định đo đạc thực tế diện tích 735,4 m²). Phía ông N đã trả cho ông B, bà I 03 lần tiền với tổng số tiền là 150.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ sẽ thanh toán đủ;

Đến ngày 15/8/2019, khi cán bộ địa chính đến đo đạc đất để làm thủ tục sang tên, ông B, bà I không đồng ý ký tên vào biên bản đo đạc với lý do ông N phải trả đủ số tiền còn lại. Theo ông N trong hợp đồng đã thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ sẽ thanh toán đủ;

Ông B, bà I đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/3/2019, ông N yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà

Lê Thị I phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất theo thẩm định đo đạc thực tế là 977,1 m², nhưng ông N chỉ yêu cầu phía ông B, bà I tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 960,2 m² đã trừ đi diện tích đất dính mái hiên nhà là 16,9 m², nằm trong thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.067,2 m², được tách ra từ thửa đất số 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6 m² tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang cho ông Lương Quốc N;

Ông N tự nguyện không yêu cầu ông B, bà I phải trừ lại số tiền đối với 16,9 m² đất dính mái hiên nhà, nằm trong phần mặt tiền phía trước mà trước đây hai bên thỏa thuận giá 100.000.000 đồng, nên ông N không yêu cầu ông B, bà I phải tháo dỡ di dời phần mái hiên nhà có diện tích là 16,9 m².

Ông N yêu cầu vợ chồng ông B, bà I phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ di dời mái che kết cấu cột gỗ, mái lợp tole, nền đất để giao toàn bộ phần đất và cây trồng có trên đất cho ông N;

Phần đất mà vợ chồng ông B, bà I chuyển nhượng cho ông N phần mặt tiền phía trước giáp đường bê tông theo đo đạc thực tế diện tích là 241,7 m² giá 100.000.000 đồng; phần đất phía sau nối liền với phần diện tích mặt tiền phía trước là 735,4 m² giá 150.000.000 đồng/1.000 m² thành tiền là 110.310.000 đồng; tổng cộng số tiền chuyển nhượng đất là 210.310.000 đồng, nhưng phía ông N trả được số tiền là 150.000.000 đồng, nên ông N còn nợ lại ông B và bà I số tiền là 60.310.000 đồng. Nay ông N đồng ý trả số tiền còn thiếu cho ông B, bà I là 60.310.000 đồng.

Nếu Tòa án xét xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/3/2019 được giao kết giữa ông Lương Quốc N với ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I thì phía ông N cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng nếu có tranh chấp thì ông N sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I có lời khai như sau: Thừa nhận vào ngày 20/3/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lương Quốc N phần đất diện tích 1.086 m², đất trồng cây lâu năm, nằm trong thửa đất 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6m²; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CH00694 cấp ngày 06/3/2014 đứng tên ông Nguyễn Văn B. Về diện tích đất và giá chuyển nhượng theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông N là đúng sự thật. Ông B và bà I thừa nhận có nhận của ông N 03 lần tiền với tổng số tiền là 150.000.000 đồng. Phía ông N yêu cầu ông B và bà I đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N giữ và hứa sẽ trả đủ số tiền còn lại, nhưng khi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N thì ông N không đồng ý trả đủ số tiền còn lại. Sau đó ông N yêu cầu khi nào địa chính đến đo đạc và bà Xuân về ký giáp ranh đất thì ông N mới trả hết số tiền còn lại. Đến ngày 15/8/2019 khi địa chính đến đo đạc đất, bà Xuân về ký tên giáp ranh đất, nhưng ông N nói không có tiền trả nên mới không đồng ý chuyển nhượng đất

cho ông N. Sau đó ông N yêu cầu trả lại cho ông N số tiền là 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định Ngân hàng, nhưng chưa đến thời hạn trả tiền theo thỏa thuận thì ông N làm đơn khởi kiện. Việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của phía ông N không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hai bên chứ không phải do lỗi phía ông B và bà I. Phía ông B và bà I không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía ông N theo thỏa thuận, vì phần đất chuyển nhượng là của vợ chồng và các con. Do ông N không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên ông B và bà I yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/3/2019.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST, ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quốc N.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Quốc N đối với phần đất có diện tích là 960,2 m², phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn B và phần đất của ông Lưu Văn K, phía Tây giáp phần đất của bà Bùi Thị X, phía Nam giáp ruộng và đường bê tông, phía Bắc giáp phần đất của ông Lưu Văn K, nằm trong thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.067,2 m², được tách ra từ thửa đất số 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6 m²; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CH00694 cấp ngày 06 tháng 03 năm 2014 đứng tên ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ di dời mái che kết cấu cột gỗ, mái lợp tole, nền đất để giao toàn bộ phần đất cùng cây trồng trên đất cho ông Lương Quốc N có diện tích là 960,2 m², phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn B và phần đất của ông Lưu Văn K, phía Tây giáp phần đất của bà Bùi Thị X, phía Nam giáp ruộng và đường bê tông, phía Bắc giáp phần đất của ông Lưu Văn K, nằm trong thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.067,2 m², được tách ra từ thửa đất số 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6 m²; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lương Quốc N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Buộc ông Lương Quốc N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I số tiền chuyển nhượng đất còn nợ lại là 60.310.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lương Quốc N chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự;

Ngày 14/7/2022, bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Lương Quốc N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn;

Bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra nhiều luận cứ, cho rằng phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa thanh toán đủ tiền cho bị đơn, lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng nếu không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Lương Quốc N thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân Sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 14/7/2020 và biên lai tạm nộp án phí phúc thẩm của bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I thì bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin vắng mặt, nên vụ án vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn B, Lê Thị I về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét việc giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng giữa các đương sự theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019:

Căn cứ vào lời trình bày và thừa nhận trong các văn bản thì phía nguyên đơn ông Lương Quốc N và ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I đều thừa nhận:

Ngày 05/12/2018 và ngày 20/3/2019, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lương Quốc N phần đất diện tích 1.086 m², đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất 258, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.724,6m² tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CH00694 cấp ngày 06/3/2014, đứng tên ông Nguyễn Văn B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giấy tay, không công chứng theo quy định của pháp luật đất đai;

Giá chuyển nhượng là 210.310.000 đồng, ông N đã trả cho ông B, bà I 03 lần tiền với tổng số tiền là 150.000.000 đồng, còn nợ lại là 60.310.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ sẽ thanh toán;

Phía ông B, bà I đã giao phần đất cho ông N quản lý sử dụng từ ngày 05/12/2018, trên phần đất có một số loại cây trồng do ông B, bà I trồng trước đó, khi sang nhượng hai bên thỏa thuận có cả cây trồng có trên đất và ông N đã tiến hành làm cống qua đường, cắm trụ rào bằng bê tông xung quanh phần đất;

Đo đạc thực tế thì phần đất mà ông B, bà I đã chuyển nhượng cho ông N có diện tích là 977,1 m²;

Ngày 15/8/2019, khi cán bộ địa chính đến đo đạc đất để làm thủ tục sang tên thì phía ông B, bà I không đồng ý ký tên vào biên bản đo đạc với lý do ông N phải trả đủ số tiền còn lại nên phát sinh tranh chấp;

[2.2]. Xác định lỗi của đương sự trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019:

Căn cứ vào chứng cứ do đương sự cung cấp và các chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm thu thập theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự xét thấy:

Hợp đồng ngày 05/12/2018 và ngày 20/3/2019, nội dung hai bên đã thỏa thuận về giá chuyển nhượng cũng như diện tích đất chuyển nhượng là 210.310.000 đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N đã thanh toán cho ông B, bà I số tiền là 150.000.000 đồng, ông B, bà I đã giao phần đất trên cho ông N quản lý, sử dụng, ông N xây dựng một số công trình trên đất và thỏa thuận thanh toán số tiền ông N chưa thanh toán khi hai bên làm thủ tục xong thì ông N sẽ trả số tiền còn lại;

Khi tiến hành đo đạc, tách thửa theo quy định thì ông B, bà I không thực hiện, đưa ra lý do là ông N chưa thanh toán số tiền còn lại nên không đồng ý

tách thửa là không phù hợp như đã thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019;

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân Sự quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”*

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 20/3/2019 mà hai bên đã thống nhất về giá sang nhượng cũng như diện tích đất sang nhượng tính ra giá trị phần đất sang nhượng với số tiền là 210.310.000 đồng, nhưng phía ông N đã trả được cho phía ông B và bà I số tiền là 150.000.000 đồng, nên ông N đã thanh toán cho ông B, bà I hơn hai phần ba số tiền thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Xét thấy, theo nội dung hợp đồng thể hiện đối với số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào làm xong giấy tờ sẽ thanh toán đủ, nhưng do chưa làm giấy tờ xong nên phía ông N chưa trả đủ tiền cho ông B và bà I là phù hợp nội dung thỏa thuận trong hợp đồng;

Như vậy, ông N đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông B, bà I đã hơn hai phần ba nghĩa vụ và ông B, bà I đã giao đất cho ông N quản lý, sử dụng và được ông N xây dựng công trình trên đất. Cho nên, đối với yêu cầu của ông B, bà I hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 20/3/2019 là không có căn cứ;

Do đó, ông B, bà I là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho giữa ông N và ông B, bà I ngày 20/3/2019;

Vì thế Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, bà I cho nên giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3]. Ý chí tự nguyện của đương sự:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc diện tích đất đang tranh chấp và hợp đồng ngày 20/3/2019:

Cụ thể phần mặt tiền phía trước giáp mương và đường bê tông hai bên đã thỏa thuận chiều ngang 4m, chiều dài 60m, giá 100.000.000 đồng thì có một phần diện tích mái hiên nhà (trụ bê tông, cốt thép gắn liền với nhà chính) là 16,9m² (sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 24/6/2020) nên tổng diện tích chuyển nhượng cho ông N còn lại là 960,2 m² và ông N tự nguyện không yêu cầu tháo dỡ, giao phần diện tích đất này mà đồng ý trừ ra. Sự tự nguyện này của ông N là có lợi cho ông B, bà I nên cần ghi nhận sự tự nguyện này;

Trong diện tích thỏa thuận phía trước có chiều ngang 04m, chiều dài 60m phần sát mái hiên này ông B, bà I có xây dựng mái che kết cấu cột gỗ, mái lợp tole, nền đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có diện tích $2,8\text{m} \times 7\text{m} = 19,6\text{m}^2$; Ông N yêu cầu tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất mà đã chuyển nhượng cho ông N nên cần buộc ông B, bà I phải tháo dỡ, di dời phần mái che này;

[4]. Những thiếu sót Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là giao dịch dân sự không bị vô hiệu theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân Sự nhưng lại tuyên tiếp tục thực hiện hợp đồng là không chính xác mà phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa ông N và ông B, bà I và các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; Do đó không cần sửa án sơ thẩm mà điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng các điều 129, 500 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự;

Áp dụng các điều 167, 168 Luật đất đai;

Áp dụng vào 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST, ngày 07/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Quốc N.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2019 giữa ông Lương Quốc N và ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I. Ông Lương Quốc N được quyền sở hữu diện tích đất là $960,2\text{ m}^2$ thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00694, cấp ngày 06/3/2014 cho ông Nguyễn Văn B;

Buộc ông Lương Quốc N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I số tiền 60.310.000 đồng;

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ di dời mái che kết cấu cột gỗ, mái lợp tole, nền đất để giao toàn bộ phần đất cùng cây trồng trên đất cho ông Lương Quốc N có diện tích là 960,2 m², phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn B và phần đất của ông Lưu Văn K, phía Tây giáp phần đất của bà Bùi Thị X, phía Nam giáp ruộng và đường bê tông, phía Bắc giáp phần đất của ông Lưu Văn K, nằm trong thửa đất số 318, tờ bản đồ số 10, tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

Ông Lương Quốc N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị I có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lương Quốc N chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự, trên số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Lương Quốc N phải chịu 3.015.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng mà ông N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000251 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên ông N còn phải nộp 2.715.500 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị I phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông B, bà I đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002606 ngày 19/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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 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.

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

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy;
- THADS thị xã Cai Lậy;
- Đăng công thông tin điện tử;

- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu