

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 151/2021/DS-PT

Ngày: 01 - 7 -2021

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2021/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1965; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Nguyễn Minh Khôi, sinh năm: 1981; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/6/2021). *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 25/6/2021)*

Địa chỉ: Số nhà 251, ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1972;

2. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 1977;

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông K, bà L: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1993; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/02/2020) (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1963; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Mỹ L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2019 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Phần đất thửa 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, có nguồn gốc của cha nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Lô. Năm 2003, ông Lô chết. Năm 2019, bà được gia đình thống nhất lập thủ tục cho bà hưởng thừa kế phần đất trên, ngày 22/3/2019 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 21/12/2017 bà cùng chị ruột là bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa 68, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã M cho vợ chồng ông K, bà L với giá chuyển nhượng là 90.000.000đồng/1000m². Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay do ông K viết dưới hình thức là “Biên nhận”. Khi thực hiện việc chuyển nhượng không có đo đạc thực tế phần đất chuyển nhượng, các bên không có đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã M làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hai bên có thỏa thuận khi nào bị đơn ông K, bà L giao đủ số tiền chuyển nhượng thì bà và bà H sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho ông K, bà L làm thủ tục sang tên. Trong thời gian thỏa thuận chuyển nhượng phía bị đơn có trả cho nguyên đơn 03 lần tiền tổng cộng là 100.000.000đồng rồi ngưng không trả tiếp.

Từ thời điểm hai bên lập giấy tay chuyển nhượng, bị đơn đã đến đổ đất, trồng dừa, đào ao trên diện tích khoảng 2.000m² đất chuyển nhượng (dù đôi bên chưa đo đạc giao đất chuyển nhượng trên thực tế) nhưng do hai bên còn trong giai đoạn thỏa thuận nên bà không ngăn cản việc sử dụng đất của bị đơn. Tuy

nhiên, phía bị đơn không chịu giao đủ cho bà số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận khi bà yêu cầu, đồng thời bị đơn sử dụng luôn phần diện tích đất bà không có chuyển nhượng còn lại của thửa 68, tờ bản đồ 17, bất chấp sự ngăn cản của bà. Vì vậy, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L thể hiện dưới hình thức hai “Biên nhận” ngày 21/12/2017 và ngày 01/4/2018 vô hiệu;

2. Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm liên đới trả cho bà phần đất có diện tích 2.492,6m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (đo đạc thực tế là 2.490,1m²). Bà đồng ý hoàn trả lại số tiền 100.000.000đ và tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng cho ông K, bà L. Đồng thời bà đồng ý hoàn trả công sức bồi đắp, tôn tạo đất, giá trị cây trồng trên đất tính bằng tiền theo giá Hội đồng định giá theo quy định cho ông K, bà L.

Tại bản tự khai ngày 10/02/2020, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Ngày 21/12/2017, bị đơn ông K, bà L với nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.492,6m² thuộc thửa 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng 180.000.000đồng. Việc chuyển nhượng được lập bằng giấy tay và đã đặt cọc trước cho nguyên đơn số tiền 20.000.000đồng, hai bên thỏa thuận khi nào nguyên đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên thì bị đơn sẽ giao đủ số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Sau khi nguyên đơn nhận tiền cọc xong và viết biên nhận thì đã giao đất cho bị đơn canh tác (từ năm 2017 cho đến nay). Ngày 01/4/2018 nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ‘lập biên nhận về việc bị đơn đã giao tiếp cho nguyên đơn số tiền 60.000.000đồng và thỏa thuận khi nào nguyên đơn đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng bị đơn sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Ngày 23/11/2018 bị đơn tiếp tục giao cho nguyên đơn số tiền 20.000.000đồng. Tổng số tiền bị đơn đã giao cho nguyên đơn là 100.000.000đồng và yêu cầu nguyên đơn thực hiện thủ tục sang tên theo quy định nhưng nguyên đơn không thực hiện.

Thời điểm hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thì bà T nói đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bị đơn và bà T quen biết, tin tưởng nhau nên

không có tìm hiểu bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, trong quá trình thực hiện việc chuyển nhượng thì bà T cũng không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn xem, đến khi khởi kiện tại tòa án bị đơn mới biết là bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/3/2019.

Bị đơn đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 68, tờ bản đồ 17 nhưng nguyên đơn không thực hiện, sau đó nguyên đơn khởi kiện tranh chấp tại tòa cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.492,6m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre (diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.490,1m²); Bị đơn đồng ý giao đủ số tiền còn lại là 80.000.000đồng cho nguyên đơn, ngoài ra bị đơn không có yêu cầu khác.

Nguyên đơn, bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc thực tế, định giá, xem thăm định tại chỗ, không có yêu cầu đo đạc, định giá, xem xét thăm định tại chỗ lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền của là ông Võ Trần Duy trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là con của ông Lô và là chị của bà T, do yêu cầu của ông K, bà L nên bà H ký tên vào biên nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên đất chuyển nhượng là của bà T, tiền chuyển nhượng là do bà T nhận bà H không liên quan. Vì vậy, bà H hoàn toàn thống nhất lời trình bày của bà T, bà H không có ý kiến bổ sung hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định như sau:

Áp dụng các Điều 117, 119, 129, 131, 468 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 168 Luật đất đai 2013; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; các điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L:

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 2.490,1m², loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, dưới hình thức 02 biên nhận tiền ngày 21/12/2017 và ngày 01/04/2018 là vô hiệu toàn bộ.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T toàn bộ diện tích đất và 40 cây dừa trên thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đặc thực tế là 2.490,1m², loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B (Đất tại vị trí phần (1) và phần (2) Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 06/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B – có họa đồ kèm theo).

1.3 Bà Nguyễn Thị T được làm chủ sở hữu đối với 40 cây dừa có trên diện tích đất qua đo đặc thực tế là 2.490,1m² thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B (Đất tại vị trí phần (1) và phần (2) Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 06/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B). Đồng thời bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L số tiền 209.801.000đồng (Hai trăm lẻ chín triệu, tám trăm lẻ một ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.490,1m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông K, bà L và ông K, bà L sẽ giao tiếp số tiền 80.000.000đồng còn lại theo thỏa thuận cho bà T.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/4/2021, bị đơn bà Lê Thị Mỹ L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.490,1m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bị đơn với giá trị hai bên đã thỏa thuận là 180.000.000đồng. Bị đơn sẽ giao tiếp số tiền 80.000.000đồng còn lại theo thỏa thuận cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17 dưới hình thức 02 Biên nhận tiền ngày 21/12/2017 và ngày 01/04/2018 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L thể hiện dưới hình thức hai “Biên nhận” ngày 21/12/2017 và ngày 01/4/2018 vô hiệu; Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 2.490,1m² thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bà T đồng ý hoàn trả lại số tiền 100.000.000đồng và tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng cho ông K, bà L; Đồng thời bà T đồng ý hoàn trả công sức bồi đắp, tôn tạo đất, giá trị cây trồng trên đất tính bằng tiền theo giá Hội đồng định giá cho ông K, bà L.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định: Ngày 21/12/2017, ngày 01/04/2018 bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L phần đất Lúa khu vực bờ đê, xã M với giá 180.000.000đồng; Ông K, bà L giao cho bà T, số tiền chuyển nhượng là 100.000.000đồng, khi nào bà H, bà T đưa sổ đỏ thì ông K, bà L giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Việc thỏa thuận nói trên được lập thành hai văn bản thể hiện dưới hình thức là “Biên nhận” không có công chứng, chứng thực.

[3] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thể hiện dưới hình thức 02 biên nhận tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định nên không tuân thủ về mặt hình thức của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167

Luật đất đai 2013. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng đã giao đất cho bị đơn quản lý, canh tác, cải tạo và trồng cây; Nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh nguyên đơn phản đối việc sử dụng đất của bị đơn. Giá trị chuyển nhượng các bên thống nhất xác định là 180.000.000đồng, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay bị đơn trả cho nguyên đơn 03 lần tiền với số tiền tổng cộng là 100.000.000đồng. Tòa cấp sơ thẩm nhận định bị đơn là chưa trả được cho nguyên đơn 2/3 giá trị chuyển nhượng theo thỏa thuận là chưa thực hiện 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 nên tuyên hợp đồng vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức là không phù hợp vì hai bên có thỏa thuận, bị đơn sẽ giao đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn khi nguyên đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình, chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo như thỏa thuận nên việc bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000đồng còn lại không phải là lỗi của bị đơn. Hơn nữa Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 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. Nguyên đơn đã giao toàn bộ đất cho bị đơn quản lý sử dụng xem như nguyên đơn đã thực hiện xong hợp đồng vì vậy cần công nhận hiệu lực của hợp đồng theo yêu cầu của bị đơn.

[4] Xét về nội dung của hợp đồng: Nguồn gốc phần đất thửa 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn Lô, ông Lô được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này vào năm 1996. Sau khi ông Lô chết, năm 2019 bà T được gia đình thống nhất lập thủ tục cho bà T hưởng phần đất trên và ngày 22/3/2019 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã M cho ông K, bà L thì bà T, bà H không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn, nguyên đơn xác nhận đây là đất của nguyên đơn và tự nguyện chuyển nhượng cho bị đơn, cả hai bên cùng ký tên vào biên nhận, hiện tại bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng này không còn vi phạm điều kiện về mặt chủ thể.

[5] Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bị đơn 2000m² và cho rằng bị đơn lấn chiếm phần đất còn lại của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo 02 biên nhận thể hiện chuyển nhượng phần đất tại khu vực bờ đê xã M, không thể hiện diện tích cụ thể. Nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chỉ chuyển nhượng cho bị đơn một phần thửa đất diện tích 2000m², bị đơn đã canh tác, cải tạo cả thửa đất nhưng nguyên đơn không có ngăn cản và ngoài thửa đất này nguyên đơn

không có thửa đất nào khác tại bờ đê. Vì vậy có căn cứ xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng trọn thửa đất cho bị đơn.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L có vi phạm về mặt hình thức; nhưng bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng là đã thực hiện nghĩa vụ của mình, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý, canh tác, trồng cây trên đất; bên nhận chuyển nhượng mặc dù chưa thực hiện được 2/3 nghĩa vụ trả tiền nhưng việc chưa thực hiện nghĩa vụ như đã phân tích ở trên không phải do lỗi của bị đơn. Vì vậy, cần công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện dưới hình thức 02 giấy “biên nhận” tay, ký kết ngày 21/12/2017, ngày 01/04/2018 giữa bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Buộc nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 2.490,1m² thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre. Buộc bị đơn cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L trả cho nguyên đơn số tiền 80.000.000đồng còn lại của hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn có ý chí hỗ trợ cho nguyên đơn 20.000.000đồng. Vì vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên ghi nhận.

[7] Chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá lần thứ nhất và chi phí thu thập quy trình số tiền 3.394.000đồng. Do bị đơn yêu cầu định giá lại nên bị đơn phải chịu chi phí định giá lần 2 số tiền 2.500.000đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000đồng.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Mỹ L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Mỹ L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 117, 119, 129, 131 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 167, 168 Luật Đất đai 2013; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.
Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 17, diện tích qua đo đạc thực tế là 2.490, 1m², loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, dưới hình thức 02 biên nhận tiền ngày 21/12/2017 và ngày 01/04/2018 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích qua đo đạc thực tế 2.490,1m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L.

(có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 80.000.000đồng và số tiền hỗ trợ 20.000.000đồng. Tổng cộng là 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L được quyền sử dụng thửa đất 68, tờ bản đồ 17, loại đất Lúa, tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 3.394.000đồng (Bệu ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng), đã nộp xong.

- Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Mỹ L phải liên đới chịu số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng), đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 2.800.000đồng (Hai triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008660 ngày 17/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hoàn lại cho bà T số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Mỹ L không phải chịu. Hoàn lại cho Linh tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007332 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng