

Bản án số: 232/2020/DS-PT

Ngày: 30 - 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 238/2020/TLPT- DS ngày 31 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1965.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn: 1. Ông Võ Văn P, sinh năm 1965 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Đinh Thanh Triển – Văn phòng luật sư Thịnh Quốc thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Luật sư Hồng Ngọc Anh – Công ty luật Hợp danh Tạ Nguyệt Thanh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (Có mặt).

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

1. Anh Võ Văn T2, sinh năm 1989 (Vắng mặt).
2. Chị Võ Thị D, sinh năm 1992 (Vắng mặt).
3. Chị Võ Thúy H, sinh năm 1994 (Vắng mặt).
4. Ông Võ Minh T3, sinh năm 1963 (Vắng mặt).
5. Bà Trương Hồng N1, sinh năm 1971 (Vắng mặt).
6. Chị Trần Ngọc N2, sinh năm 1991 (Có mặt).
7. Anh Trần Chí N3, sinh năm 1992.
8. Anh Lưu Văn T4, sinh năm 1983.
9. Chị Nguyễn Như Ý, sinh năm 1997.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Chí N3, anh Lưu Văn T4, chị Nguyễn Như Ý: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

10. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Cái Nước (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thái, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc Thống, chức vụ: Phó Giám đốc (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 10/9/2014, vợ chồng ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1 và các con là Võ Văn T2, Võ Thị D, Võ Thúy H thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng Trần Văn S và Nguyễn Thị L phần đất thực tế mua là dài ngang 05m x 60m, nhưng trong giấy tay sang nhượng ghi là 5m x dài 100m; Mục đích ghi ngang 5m x 100m = 500m² để đủ điều kiện tách thửa, còn sử dụng là 300m², giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng; Nội dung có ghi đặt cọc 30.000.000 đồng. Sau đó, các bên lập tiếp giấy tay, ghi là “Tờ biên nhận và cam kết”, cụ thể xác định: Trong giấy hợp đồng sang nhượng bán đất, ngang 5m dài 100m, nhưng bán trên thực tế là 5m x 60m, giá 130.000.000 đồng, trả trước 90.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng, bên chủ đất làm cất xong quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông S, bà L thì bên nhận sang nhượng trả đủ tiền.

Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông P, bà T1 và các con của ông P, bà T1 không chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ

chồng bà. Nay vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P, bà T1 và các con là anh Võ Văn T2, chị Võ Thị D, chị Võ Thúy H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với vợ chồng bà ngày 10/9/2014 và chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà phần đất chiều ngang 05m, chiều dài 60m, tổng diện tích là 300m², vợ chồng bà đồng ý trả cho ông P, bà T1 cùng các con của ông P, bà T1 số tiền 40.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố đề ngày 25/01/2019, tại các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào ngày 10/9/2014 vợ chồng ông có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L, hợp đồng viết tay chưa công chứng, chứng thực, phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 60m, tổng diện tích 300m² đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C., giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, ông S và bà L đã trả được 90.000.000 đồng, còn thiếu số tiền 40.000.000 đồng khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ. Sau khi lập hợp đồng thì ông bà tiến hành làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L nhưng do diện tích đất chuyển nhượng là 300m² đất nông nghiệp không đủ diện tích để tách thửa theo quy định nên không thực hiện được. Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà L chỉ có vợ chồng ông ký tên chuyển nhượng, các con của ông không biết do đi làm ăn xa. Nay biết sự việc các con ông cũng không đồng ý chuyển nhượng đất này. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông S, bà L ngày 10/9/2014.

- Vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông S, bà L số tiền đã nhận là 90.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông S và bà L phải tháo dỡ nhà và di dời tài sản đi nơi khác trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông.

Tại đơn yêu cầu đề ngày 14/5/2020 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Cái Nước có nội dung:

Vào ngày 20/3/2020 ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1 đứng tên số Y599724 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 12/02/2004 và số BG 218708 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 14/9/2011 để vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Cái Nước số tiền 99.000.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu buộc ông P và bà T1 trả số tiền vốn 99.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 20/5/2020 là 1.200.000 đồng, tổng cộng là 100.200.000 đồng.

Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 16/7/2020 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Cái Nước có nội dung: Đến ngày 15/6/2020 ông Võ Văn P đã thanh toán hết nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng cũng đã trả lại tài sản thế chấp là 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nên việc Tòa án xét xử vụ án tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn không liên quan đến Ngân hàng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 22/8/2019 và tại Biên bản làm việc ngày 22/8/2019 ông Võ Minh T3 và bà Trương Ngọc Nhạn trình bày:

Hiện nay thì phần đất mà ông P, bà T1 với ông S, bà L đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng do các đương sự xác định ranh giới lấn qua phần đất của vợ chồng ông đang quản lý ở phía mặt tiền là 05cm, mặt hậu là 55cm. Nhưng ông bà xác định không có yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này mà để sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án thì ông bà thỏa thuận với người được quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp.

*Tại các Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, chị Trần Ngọc N2 trình bày:*Chị thống nhất với nội dung trình bày của bà Nguyễn Thị L, không có ý kiến gì khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014, phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp ranh với Quốc lộ 1A có cạnh M3M4 dài 5,06m; Phía Tây giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị T1 có cạnh M1M2 dài 5,06m; Phía Nam giáp với giáp với phần đất của bà Trương Hồng N1 có cạnh M1M4 dài 60m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Huỳnh Văn Đắc cạnh M2M3 dài 60m.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn thực hiện việc tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Bác toàn bộ nội dung phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng và buộc nguyên đơn tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả lại đất.

Khi có sự thay đổi về chính sách đất đai mà diện tích đất nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện để đăng ký tách thửa chuyển quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai của huyện Cái Nước để làm thủ tục theo quy định, buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L.

(Kèm theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 22/3/2019).

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L trả cho ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 31.715.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/7/2020, ông Võ Văn P, Nguyễn Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; Buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời nhà cửa đi nơi khác để trả đất. Ông P, bà T1 đồng ý giao trả cho ông S, bà L số tiền 90.000.000 đồng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1 đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:*

Luật sư Hồng Ngọc Anh phát biểu: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1, yêu cầu cấp phúc thẩm sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; Buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời nhà cửa đi nơi khác để trả đất. Ông P và bà T1 đồng ý giao trả lại cho ông S và bà L số tiền 90.000.000 đồng, với căn cứ: Đất chuyển nhượng hợp đồng vi phạm hình thức, diện tích không đủ tách thửa, nên không thể đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất chuyển nhượng là đất hộ gia đình.

Luật sư Đinh Thanh Triển phát biểu: Bổ sung ý kiến về quy định của pháp luật giao dịch nêu trên bị vô hiệu; các quy định về hạn mức tách thửa của Luật đất đai, quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về hạn mức tách thửa đối với đất nông nghiệp phải 500m², nhưng các bên sang nhượng 300m² là không đủ hạn mức tách thửa, nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; tuyên xử nguyên Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của Bản án có nêu là không phù hợp, với nội dung: “*Khi có sự thay đổi về chính sách đất đai mà diện tích đất nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện để đăng ký tách thửa chuyển quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai của huyện Cái Nước để làm thủ tục theo quy định, buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L*”. Vì, tại Điều 5 Quyết định số: 59/2018/UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Cà Mau về hạn mức tách thửa theo Bản án thì có thể dưới 500m² vẫn được cấp (cấp theo Bản án), nên cần điều chỉnh lại nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, xét kháng cáo của ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 10/9/2014, vợ chồng ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1 (cùng các con là Võ Văn T2, Võ Thị D, Võ Thúy H) thỏa thuận sang nhượng cho vợ chồng Trần Văn S và Nguyễn Thị L, ghi diện tích ngang 5m x 100m (nhưng thực chất chỉ chuyển

nhượng ngang 05m x 60m); Mục đích ghi ngang 05m x 100m = 500m² để đủ điều kiện tách thửa, còn cam kết sử dụng là 300m², giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng; nội dung có ghi đặt cọc 30.000.000 đồng. Sau đó, các bên cũng lập tiếp giấy tay, ghi là “*Tờ biên nhận và cam kết*” (Bút lục số: 73), cụ thể xác định: Trong giấy hợp đồng sang nhượng bán đất, ngang 05m dài 100m, nhưng bán trên thực tế là 05m x 60m, giá 130.000.000 đồng, trả trước 90.000.000 đồng; còn lại 40.000.000 đồng, bên chủ đất làm thủ tục cắt xong quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông S, bà L thì ông S, bà L sẽ trả đủ số tiền còn lại. Mặc dù, giấy tay ghi sau, bổ sung số tiền chuyển nhượng, bổ sung diện tích thỏa thuận, nhưng đó là nội dung bổ sung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/9/2014 (giấy tay). Nay, phía nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng, bị đơn yêu cầu hủy; bị đơn yêu cầu buộc nguyên đơn tháo dỡ, công trình kiến trúc trả lại đất.

[3] Giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 23/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc - Tài nguyên và Môi trường Cà Mau là 300,2m², đất có tứ cận: Phía Đông giáp ranh với Quốc lộ 1A có cạnh M3M4 dài 5,06m; Phía Tây giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị T1 có cạnh M1M2 dài 5,06m; Phía Nam giáp với giáp với phần đất của bà Trương Hồng N1 có cạnh M1M4 dài 60m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Huỳnh Văn Đắc có cạnh M2M3 dài 60m. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 14/9/2011 tại thửa số 241 tờ bản đồ số 13 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C .. Sau khi sang nhượng thì phía nguyên đơn đã xây cất 02 căn nhà cho 08 thành viên trong gia đình cùng ở, như thể hiện tại nội dung Biên bản về việc đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 14/3/2019 (Bút lục số 60, 61).

[4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do 02 bên xác lập ngày 10/9/2014 chưa tuân thủ hình thức luật định về chuyển nhượng đất phải qua công chứng chứng thực theo Điều 134 của Bộ luật dân sự 2005. Lẽ ra, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu (với lỗi phần nhiều thuộc về bên sang nhượng), vì bên sang nhượng có cam kết làm thủ tục sang tên cho bên nhận sang nhượng. Sau khi nhận sang nhượng, thì bên nhận sang nhượng đất đã xây cất nhà ở ổn định, có khoan cây nước..., nhưng bên sang nhượng không ngăn cản sự việc hay tranh chấp gì. Như vậy, để ổn định đời sống của phía nguyên đơn gồm 08 người đang sinh sống, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/9/2014 giữa các bên, điều này phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 (đã quy định nếu hợp đồng không tuân thủ hình thức, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán hơn 2/3 số tiền thì hợp đồng được công nhận). Như vậy, đối với giao dịch của các bên, bên nhận sang nhượng đã trả 90.000.000 đồng/130.000.000 đồng là đủ điều kiện công nhận hợp đồng. Tại Tòa nguyên đơn cũng đề nghị có nguyện vọng được đăng ký chuyển mục đích nâng lên đất thổ cư để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.1] Tuy nhiên, do phía nguyên đơn nhận sang nhượng và sử dụng đất từ năm 2014 đến nay, nguyên đơn đề nghị trả 40.000.000 đồng còn lại, điều này là thiệt hại cho phía bị đơn, nên cần buộc phía nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại theo giá trị thực tế đã định giá đất như sau. Đối với diện tích đất 300m² sang nhượng với giá 130.000.000 đồng, như vậy thời điểm giao dịch có giá là 433.333 đồng/1m². Nguyên đơn trả cho bị đơn được 90.000.000 đồng vào năm 2014, tương đương với diện tích 207,69m²; như vậy, còn lại diện tích 92,31m² chưa thanh toán, nay định giá mỗi mét vuông là 1.070.000 đồng x 92,31m² = 98.771.700 đồng, nên nguyên đơn phải trả số tiền này cho bị đơn. Thực tế nguyên đơn sử dụng 300.2m², nên nguyên đơn phải trả thêm 0,2m² cho bị đơn là 214.000 đồng, tổng cộng = 98.985.700 đồng là phù hợp.

[5] Theo Luật sư bị đơn cho rằng, do diện tích không đủ, nên vi phạm điều cấm tách thửa. Song, theo quy định tại Điều 5 Quyết định số: 59/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Cà Mau, trong trường hợp giải quyết tranh chấp, có Bản án thì vẫn thuộc trường hợp được cấp quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm tuyên xử *buộc các bên thực hiện hợp đồng và khi có sự thay đổi về chính sách đất đai mà diện tích đất nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện để đăng ký tách thửa chuyển quyền sử dụng đất thì ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đi đăng ký, buộc bên sang đất phải làm thủ tục* là không phù hợp. Bởi lẽ, các bên đã không thực hiện việc sang tên theo quy định nên mới phát sinh tranh chấp, trường hợp này chỉ cần tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đủ (chứ không thể buộc các bên tiếp tục thực hiện việc sang tên). Đối với phần đất nêu trên, thì nguyên đơn đi đăng ký quyền sử dụng đất theo bản vẽ thực tế là phù hợp. Đối với án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả 40.000.000 đồng cho bị đơn, nhưng đối trừ trực tiếp vào số tiền chi phí tố tụng là không phù hợp. Từ đó, cần chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa án sơ thẩm, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu chi phí đo đạc với số tiền 3.785.000 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 4.500.000 đồng, tổng cộng là 8.285.000 đồng. Số tiền này bà L, ông S đã nộp xong, nên buộc ông P và bà T1 trả lại cho bà L, ông S.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xử lý theo quy định pháp luật: Các đương sự phải chịu theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ sửa án sơ thẩm liên quan đến một phần nguyên đơn phải hoàn trả số tiền còn thiếu. Vì vậy, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm, đã dự nộp 300.000 đồng, được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị L. Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2014 được xác lập giữa ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị L với ông Võ Văn P, bà Nguyễn Thị T1. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp ranh với Quốc lộ 1A có cạnh M3M4 dài 5,06m; Phía Tây giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị T1 có cạnh M1M2 dài 5,06m; Phía Nam giáp với giáp với phần đất của bà Trương Hồng N1 có cạnh M1M4 dài 60m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Huỳnh Văn Đắc cạnh M2M3 dài 60m. Tổng diện tích 300,2m².

(Kèm theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 22/3/2019).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1. Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L trả cho ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 98.985.700 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 về việc hủy hợp đồng và buộc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị L tháo dỡ nhà, di dời tài sản để trả lại đất.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền 8.285.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L đã nộp xong số tiền 8.285.000 đồng, buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Trần Văn S số tiền 8.285.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành không thi hành thì còn phải chịu thêm lãi suất phát sinh tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí có giá ngạch 4.949.285 đồng. Bà L và ông S có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0004998 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được đối trừ và phải nộp tiếp 4.649.285 đồng.

Ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng. Ông P và bà T1 có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005097

ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

- Án phí phúc thẩm:

Ông Võ Văn P và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng, ông P và bà T1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005598 ngày 29/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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 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, 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út

