

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày: 07- 01 - 2022

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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán:

Ông Võ Công Phương

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên
tòa:** Bà Võ Thị Lê Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2021/TBTL-DS ngày 01 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2021/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Tô Khánh T, sinh năm 1988 (có mặt).

Trú tại: Thôn Th, xã C, huyện V, Bình Định.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Th (Tên gọi khác Huỳnh Thị L), sinh năm 1964.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1983 (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2020) (có mặt).

Cùng trú tại: Thôn Th, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định.

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

- Chị Nguyễn Hồ Thu L1, sinh năm 1993 (có mặt).

Trú tại: Thôn Th, xã C, huyện V, Bình Định.

- Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1983 (có mặt).

- Anh Hồ Đắc Kh, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Đồng trú tại: Thôn Th, xã C, huyện V, Bình Định.

- Bà Trần Thị Hoàng Ph, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn H, xã C, huyện V, Bình Định.

4. *Người làm chứng*: Anh Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Trú tại: Thôn 4, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định.

5. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn anh Tô Khánh T và bị đơn bà Huỳnh Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Tô Khánh T, trình bày:

Năm 2018 anh Tô Khánh T có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Th thửa đất tọa lạc tại thôn Th, xã Canh H, huyện V, có diện tích 350m² (dài 35m, rộng 10m), mục đích sử dụng là đất ở, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Vì bà Th nói với anh T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của bà Th bị mất, nên hai bên thỏa thuận bà Th viết “Giấy bán đất” đưa cho anh T giữ và anh T đặt cọc trước cho bà Th 20.000.000 đồng, sau khi bà Th làm được GCNQSDĐ mới thì anh T giao đủ 100.000.000 đồng còn lại cho bà Th. Sau một thời gian anh T không thấy bà Th làm GCNQSDĐ cho anh T nên anh T đi tìm hiểu thì mới biết chị T1 là con của bà Th đã thế chấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị Hoàng Ph ở thôn H, xã C, huyện V, để vay tiền. Lúc này chị T nói anh T đưa thêm cho bà Th, chị T 50.000.000 đồng nữa để chị T đem trả nợ cho chị Ph rồi lấy lại GCNQSDĐ và cùng anh T lên UBND xã lập hợp đồng GCNQSDĐ. Anh T đồng ý giao tiếp cho chị T số tiền 50.000.000 đồng và trực tiếp cùng với chị T đến nhà bà Ph để lấy GCNQSDĐ nhưng sau khi nhận 50.000.000 đồng bà Ph không trả GCNQSDĐ cho chị T vì cho rằng chị T chưa trả hết nợ cho bà Ph. Không lấy được GCNQSDĐ nên anh T và chị T đi về và cùng với bà Th lập một hợp đồng CNQSDĐ viết tay để thay thế “Giấy bán đất” và được trưởng thôn là anh Lê Đức S ký xác nhận vào ngày 26/12/2018. Nội dung hợp đồng thỏa thuận bà Th, chị T chuyển nhượng cho anh T thửa đất số 204, tờ bản đồ 06, diện tích 480m² (dài 48m, rộng 10m), mục đích sử dụng là đất ở tọa lạc tại thôn Th, xã C, huyện V, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, anh T đặt cọc trước 70.000.000 đồng còn lại 50.000.000 đồng sau khi làm xong GCNQSDĐ sang tên cho anh T thì anh T mới thanh toán hết số tiền đó. Sau khi ký kết hợp đồng, hai bên đến thực địa đo đạc đất thì mới biết diện tích đất thực tế chỉ còn lại 384m² (rộng 8m, dài 48m) nên hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất theo thực tế, giá trị chuyển nhượng là 96.000.000 đồng (12.000.000đ/m ngang) nhưng hai bên chỉ thỏa thuận bằng

miệng. Đến ngày 02/02/2019 bà Th nói với anh T là GCNQSDĐ bà vẫn chưa lấy về nhưng hiện bà Th đang khó khăn về kinh tế do ngày tết cận kề nên Bà yêu cầu anh T đưa thêm tiền, anh T đưa tiếp cho bà Th 15.000.000 đồng, số tiền còn lại là 11.000.000 đồng anh T hứa sẽ giao đủ cho bà Th sau khi làm xong thủ tục sang tên cho anh T. Trong các lần anh T giao tiền cho bà Th, chị T đều chứng kiến và ký nhận tiền. Như vậy, bà Th đã nhận tiền của anh T ba lần tổng cộng là 85.000.000 đồng trong đó có 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và 15.000.000đ tiền đưa trước. Bà Th, chị T đã giao đất cho anh T và anh T đã xây tường rào, xây móng nhà để giữ đất. Bà Th, chị T đã nhận tiền vượt quá sự thỏa thuận ghi trong hợp đồng nhưng vẫn không làm thủ tục sang tên QSDĐ cho anh T lại còn chuyển nhượng đất đó cho bà Ph với giá 200.000.000 đồng. Khi anh T yêu cầu bà Th, chị T phải lấy GCNQSDĐ ra để sang tên QSDĐ cho anh T thì bà Th, chị T nói là không chuyển nhượng đất đó cho anh T nữa mà chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền trả lại cho anh T. Do đó, anh T đã làm đơn yêu cầu UBND xã C giải quyết buộc bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ nhưng bà Th không đến xã giải quyết.

Nay anh T và vợ là chị Nguyễn Hồ Thu L1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa anh Tô Khánh T với bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T ký ngày 26/12/2018 diện tích đất chuyển nhượng theo diện tích đất thực tế đã đo đạc là 360m² vì anh T đã thực hiện hơn ²/₃ hợp đồng. Trường hợp bà Th chị T không tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 26/12/2018 thì bà Th chị T phải hoàn trả lại cho anh T số tiền 312.434.000 đồng. Gồm các khoản: Tiền đặt cọc 70.000.000 đồng; tiền bà Th nhận trước 15.000.000 đồng; tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc $70.000.000đ : 12.000.000đ/m = 5,8m$; giá trị đất được tính theo giá mà Hội đồng định giá ngày 03/3/2021 đã định là 35.000.000đ/m x 5,8m ngang = 203.000.000đ và tiền anh Toàn xây tường rào và móng nhà là 24.434.000 đồng.

Chị Huỳnh Thị T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Th và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa anh T với Chị và mẹ là bà Th thuộc thửa đất 204, tờ bản đồ 06 có diện tích 400m² tọa lạc tại thôn Th, xã C, huyện V, đã được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Th. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh T vào ngày 26/12/2018 Chị và bà Th có nhận tiền đặt cọc của anh T với số tiền là 20.000.000 đồng và bà Th có viết cho anh T “Giấy bán đất” Chị là người trực tiếp chứng kiến, ký xác nhận và nhận tiền cọc. Ngày 26/12/2018 Chị và bà Th làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh T thay thế “Giấy bán đất”. Trước khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Chị có nói cho anh T biết là GCNQSDĐ Chị đã thế chấp cho bà Ph và bà Ph yêu cầu Chị phải đưa cho bà Ph 50.000.000 đồng thì bà Ph mới trả lại GCNQSDĐ. Anh T thống nhất đưa cho chị 50.000.000 đồng và cùng với Chị đến nhà bà Ph lấy GCNQSDĐ. Khi Chị giao cho bà Ph nhận

50.000.000 đồng thì bà không đồng ý trả lại GCNQSDĐ cho Chị và cũng không trả lại cho Chị số tiền đã nhận. Chị, anh T đi về và cùng với bà Th thống nhất lập hợp đồng GCNQSDĐ giá chuyển nhượng là 96.000.000 đồng (12.000.000đ/m ngang). Chị và bà Th đã nhận của anh T số tiền là 70.000.000 đồng, sau đó anh T đưa tiếp cho Chị và bà Th 15.000.000 đồng. Tổng số tiền anh T đã giao cho Chị và bà Th là 85.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa làm xong thì anh T đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên cho người khác nên Chị và bà Th không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nữa.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Chị và bà Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 26/12/2018 với diện tích đất thực tế là 360m², Chị không chấp nhận. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Chị, bà Th với anh T. Chị đồng ý trả lại cho anh T số tiền đã nhận là 85.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng tính từ ngày mẹ con Chị nhận tiền của anh T đến nay. Không chấp nhận bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của anh T vì số tiền anh T yêu cầu quá cao vượt quá khả năng của Chị và bà Th.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Hoàng Ph về việc buộc Chị và bà Ph tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ theo “Giấy chuyển nhượng đất” mà hai bên đã ký ngày 21/01/2010. Chị không chấp, vì trước đây Chị có vay tiền của bà Ph nhiều lần với tổng số tiền cả gốc và lãi là 210.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên Chị và bà Th mới lập hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ 06 cho bà Ph với giá 200.000.000 đồng để trừ nợ. Bà Ph trừ nợ 180.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng bà Ph đã trả bằng tiền mặt cho Chị và bà Th. Khi nhận chuyển nhượng đất bà Ph vẫn biết thửa đất bà Ph nhận chuyển nhượng đã được chuyển nhượng cho anh T. Nay Chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Chị, bà Th với bà Ph. Chị sẽ trả lại cho bà Ph số tiền là 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoàng Ph, trình bày:

Chị T có thể chấp cho Bà một GCNQSDĐ để mượn tiền, số tiền chị T mượn của Bà là 210.000.000 đồng. Bà đã nhiều lần yêu chị T trả nợ nhưng chị T không trả, Bà đã trực tiếp nói cho bà Th biết việc chị T thế chấp GCNQSDĐ cho Bà để vay tiền đồng thời yêu cầu bà Th trả tiền để lấy lại GCNQSDĐ nhưng bà Th cũng không trả. Năm 2018 chị T và anh T có đến trả nợ cho Bà số tiền là 50.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ nhưng do số tiền chị T nợ của Bà còn nhiều nên bà không trả GCNQSDĐ cho chị T. Hai bên thống nhất số tiền nợ còn lại là 160.000.000 đồng và chị T đã viết giấy nợ tiền cho Bà. Ngày 21/01/2020 bà Th và chị T đến nhà Bà và đề nghị chuyển nhượng cho Bà lô đất có diện tích 360m² (chiều dài 45m, chiều rộng theo đường bê tông là 8m) với giá tiền là 200.000.000 đồng. Mục đích chuyển nhượng là để trừ số tiền chị T nợ của Bà là 160.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 40.000.000 đồng do trước đây chị T có nhận nuôi của Bà 01 con bò nhưng

Bà không biết con bò đó chị T nuôi ở đâu nên Bà và chị T thống nhất con bò có giá là 20.000.000 đồng và cân trừ vào số tiền chuyển nhượng. Số tiền còn lại là 20.000.000 đồng Bà trực tiếp trả tiền mặt cho bà Th và chị T. Sau khi hai bên thống nhất chuyển số tiền nợ sang tiền CNQSDĐ Bà đã hủy bỏ giấy mượn tiền mà chị T viết đưa cho Bà nên Bà không cung cấp chứng cứ đó cho Tòa được. Nay Bà yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Th và chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 21/01/2020 giữa Bà và bà Th. Trường hợp bà Th và chị T không chấp nhận thực hiện hợp đồng thì yêu cầu chị T và bà Th phải trả lại cho Bà 200.000.000 đồng, Bà trả lại GCNQSDĐ cho chị T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Tô Khánh T.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tô Khánh T và bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T phải hoàn trả cho anh Tô Khánh T số tiền là 238.234.000 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng). Trong đó: Tiền đưa trước và đặt cọc là 85.000.000 đồng, tiền chênh lệch về giá là 128.800.000 đồng và tiền chi phí xây dựng công trình trên đất là 24.434.000 đồng.

Buộc anh Tô Khánh T trả lại cho bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T 360m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 06, Giấy chứng nhận QSD đất số B864586 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Th ngày 16/5/1994 tọa lạc tại thôn Th, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định. Bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T được quyền sở hữu tường rào lưới B40 và móng nhà anh T đã xây dựng trên đất (có sơ đồ bản vẽ thửa đất kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hoàng Ph.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2020 giữa bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T và bà Trần Thị Hoàng Ph là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Huỳnh Thị T về việc trả lại cho bà Trần Thị Hoàng Ph số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Hoàng Ph về việc trả lại cho chị Huỳnh Thị T, giấy chứng nhận QSD đất số B864586 cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Th ngày 16/5/1994 hiện tại bà Ph đang giữ.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/8/2021 nguyên đơn anh Tô Khánh T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2018 giữa anh và bà Huỳnh Thị Th,

chị Huỳnh Thị T. Buộc bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T phải chịu 100% tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Ngày 29/7/2021 bị đơn bà Huỳnh Thị Th kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại chênh lệch giá trị đất mà bà và chị Huỳnh Thị T phải hoàn lại cho anh T là 128.800.000đ. Bà và chị T chấp nhận trả cho anh T tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng Nhà nước tính từ ngày bà và chị T nhận số tiền 85.000.000đ của anh T cho đến nay.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hoàng Ph có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Hồ Đắc Kh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng của anh Tô Khánh T và bà Huỳnh Thị Th, thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn anh Tô Khánh T với bị đơn bà Huỳnh Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị T tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2018 giữa anh T với bà Th, chị T. Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng. Giữa anh T với bà Th, chị T không tranh chấp gì về tiền đặt cọc nhưng án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc” là không đúng với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án này là: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2.2] Xét “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 26/12/2018 giữa bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T và anh Tô Khánh T thấy rằng: Về hình thức của hợp đồng thể hiện bằng giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực nên không đảm bảo về hình thức của hợp đồng theo

quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*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*”. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thống nhất số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 96.000.000 đồng, anh T đã giao số tiền 85.000.000 đồng cho bà Th, chị T nhận, đồng thời bà Th, chị T cũng đã giao đất cho anh T sử dụng, hiện anh T đã xây móng nhà để giữ đất và xây tường rào lưới B40 trên đất. Như vậy, anh T đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên việc anh T yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Anh T, bà Th và chị T đều thừa nhận khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 06, diện tích 400m² tại thôn Th, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định thì hai bên thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tính theo chiều ngang mặt đường của thửa đất. Giá chuyển nhượng là 96.000.000 đồng (12.000.000 đồng/m ngang x 8m), anh T đã giao trả cho bà Th và chị T 85.000.000 đồng, còn lại 11.000.000 đồng (tương đương với 0,92m đất). Theo biên bản định giá ngày 03/3/2021 thì thửa đất có chiều ngang theo mặt đường là 8m; giá trị lô đất theo thị trường tại thời điểm định giá là 35.000.000 đồng/m ngang. Do đó, anh T phải tiếp tục trả cho bà Th và chị T giá trị quyền sử dụng đất đối với 0,92m đất theo chiều ngang mặt đường tại thời điểm xét xử là: 0,92 x 35.000.000 đồng = 32.200.000 đồng là phù hợp.

[2.4] Đối với việc bà Th kháng cáo yêu cầu trả cho anh T tiền lãi theo mức lãi xuất Ngân hàng Nhà nước tính từ ngày bà Th và chị T nhận số tiền 85.000.000 đồng của anh T cho đến ngày xét xử sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với chi phí đo đạc, định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà Th và chị T phải chịu. Do đó, việc anh Toàn kháng cáo yêu cầu buộc bà Th, chị T phải chịu 100% tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh Tô Khánh T, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Th, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác 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.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, anh Tô Khánh T không phải chịu, bà Huỳnh Thị Th thuộc diện hộ nghèo nên được miễn.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, anh Tô Khánh T không phải chịu. Bà Huỳnh Thị Th là hộ nghèo nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của anh Tô Khánh T. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Th.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tô Khánh T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26 tháng 12 năm 2018 giữa bà Huỳnh Thị Th, chị Huỳnh Thị T với anh Tô Khánh T có hiệu lực.

Buộc anh Tô Khánh T phải trả cho bà Huỳnh Thị Th và chị Huỳnh Thị T giá trị quyền sử dụng đất còn nợ lại là 32.200.000 đồng (ba mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng). Anh Tô Khánh T được trọn quyền sử dụng thửa đất số 204, tờ bản đồ số 06, diện tích 400m² cùng các tài sản do anh T xây dựng hiện có trên đất tại thôn Th, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định đã được Ủy ban nhân

dân huyện V cấp Giấy chứng nhận QSD đất số B864586 ngày 16/5/1994 cho hộ bà Huỳnh Thị Th.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị Th và chị Huỳnh Thị T phải chịu 4.100.000 đồng, số tiền này anh Tô Khánh T đã tạm ứng nên buộc bà Th và chị T phải trả lại 4.100.000 đồng cho anh T.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Tô Khánh T không phải chịu. Bà Huỳnh Thị Th thuộc diện hộ nghèo nên được miễn.

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Tô Khánh T không phải chịu. Bà Huỳnh Thị Th được miễn.

Hoàn trả cho anh Tô Khánh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0012287 ngày 09/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

5. Các quyết định khác 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.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, 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 2015.

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

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm