

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày 13 - 02 - 2023
V/v Tranh chấp dân sự về
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Nguyễn Tấn Tăng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2022, ngày 04 tháng 01 năm 2023 và ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ 26, ấp 3, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 22 Nguyễn Huệ, phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022).

2. Bị đơn: Ông Dương Hữu N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 5, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Anh Vương Bảo L, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Mỹ Long, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Võ Thị Th, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Tổ 26, ấp 3, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thúy, anh L là: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 22 Nguyễn Huệ, phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2022).

3.3. Anh Dương Ngự B, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 5, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1952;

3.5. Chị Dương Bích P, sinh năm 1981;

3.6. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 5, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, anh B, bà L, chị P và chị D là: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1983 (Có mặt). Địa chỉ: Số 30 đường Nguyễn Huệ A, khóm 1, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2022).

3.7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường 3/2, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người kháng cáo: Ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày: Vào tháng 11/2015, ông Dương Hữu N có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất diện tích đất 63m² (đất thổ), thửa 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Dương Văn T với giá là 278.000.000 đồng. Ngày 27/11/2015, ông T và ông N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất tại Ủy ban nhân dân xã S (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà và đất là 278.000.000 đồng, ngày 27/11/2015 ông T đã giao 178.000.000 đồng cho ông N, còn lại 100.000.000 đồng sẽ giao đủ khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển qua tên cho ông T và ông T cũng đã nhận nhà và đất để sửa chữa, sử dụng ở từ năm 2015 đến nay. Ngày 21/01/2017, ông T có giao cho ông N 10.000.000 đồng (tổng tiền ông T đã giao cho ông N 188.000.000 đồng) để tạm ứng là chi phí thủ tục sang tên cho ông T và có viết biên nhận. Sau đó, nhiều lần ông T yêu cầu ông N thực hiện hợp đồng nhưng ông N cố tình né tránh. Nay ông Dương Văn T yêu cầu ông Dương Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đối với diện tích 63m² (đất thổ), thửa 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông T đồng ý trả cho ông Dương Hữu N số tiền chuyển nhượng còn lại 90.000.000 đồng. Hiện gia đình ông T không còn nơi ở nào khác ngoài phần đất đã chuyển nhượng của ông N. Tại phiên tòa ông T tự nguyện giao 100.000.000 đồng hỗ trợ thêm cho ông Dương Hữu N, tổng cộng ông T đồng ý

giao trả ông N 190.000.000đồng. Ngoài ra, ông T không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Dương Hữu N trình bày: Ông thừa nhận vào năm 2015, ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ông Dương Văn T với diện tích 63m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá là 278.000.000đồng và ông cũng đã giao nhà và đất cho ông T sử dụng từ năm 2015 cho đến nay và ông có nhận của ông T số tiền 178.000.000đồng và 10.000.000đồng như ông T trình bày. Nay ông T yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông không đồng ý với lý do đây là tài sản chung của hộ gia đình và lúc ông chuyển nhượng không có ý kiến các thành viên trong hộ gia đình của ông. Nay ông đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ ông T là 188.000.000 đồng và đồng ý bồi thường 30.000.000đồng theo hợp đồng cho ông T và ông yêu cầu ông T di dời các tài sản để trả lại nhà và đất cho ông. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của ông thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang quản lý (giữ). Ngoài ra, ông không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vương Bảo L và bà Võ Thị Thuý trình bày: Anh L là con rể ông T và bà Thuý là vợ của ông T. Nay anh L và bà Thuý đồng ý với lời trình bày của ông T. Yêu cầu ông Dương Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho ông Dương Văn T. Ngoài ra, anh L và bà Th không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Ngự B, bà Nguyễn Thị Thanh L, chị Dương Bích P, chị Phạm Thị D trình bày: Bà L là vợ ông N; anh B, chị P và chị H (dâu) là con của ông N. Bà L, anh B, chị P và chị Hà thống nhất lời trình bày của ông Dương Hữu N, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất diện tích 63m², thửa 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Do đây là tài sản chung của hộ gia đình nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 188.000.000 đồng và đồng ý bồi thường 30.000.000 đồng theo hợp đồng cho ông T. Ngoài ra, bà L, anh B, chị P và chị H không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản ý kiến: Hiện tại Chi cục thi hành án dân sự đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của ông Dương Hữu N đứng tên thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 63m² (ONT), tọa lạc tại ấp 3, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hiện tại Cơ quan thi hành án chưa kê biên thửa đất nói trên, Cơ quan thi hành án quản lý quyền sử dụng đất nói trên để đảm bảo thi hành án cho quyết định số 172/2019/QĐST-DS ngày 31/10/2019 của Tòa án huyện C. Sau khi Tòa án có thông báo thụ lý, thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang chờ kết quả giải quyết của Tòa án, việc xử lý tài sản được thực

hiện theo quyết định của Tòa án.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST, ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T.
- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T về việc yêu cầu ông Dương Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đối với thửa 239, diện tích 63,0m² (đất thổ), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 27/11/2015 giữa ông Dương Hữu N và ông Dương Văn T đối với thửa 239, diện tích 63,0m² (đất thổ), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.
- Ông Dương Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Hữu N quyền sử dụng đất và nhà có diện tích 63,0m², thuộc thửa 239, tờ bản đồ số 11, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có vị trí từ M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M1 (Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 29/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Tháp).

- Ông Dương Văn T và bà Võ Thị Th được quyền lưu cư 03 (ba) tháng.

- Ông Dương Hữu N có nghĩa vụ trả (giao) cho ông Dương Văn T số tiền 238.000.000đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Dương Hữu N phải chịu 2.492.000đồng (đã nộp và chi xong), nhưng do ông T đã nộp tạm ứng nên thu của ông N để trả lại cho Tâm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/7/2022 ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trần Đình Hải là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L trình bày: yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tổ tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/11/2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L đúng về hình thức, nội dung, nộp đúng hạn luật định nên kháng cáo của ông, bà được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người đại diện hợp pháp của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L về việc yêu cầu ông Dương Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 27/11/2015.

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, ông N và anh B thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho ông Dương Văn T theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/2015 có ông N, anh B ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S, giá chuyển nhượng là 278.000.000 đồng. Cùng ngày 27/11/2015, ông T đã thanh toán cho ông N số tiền 178.000.000 đồng, đến ngày 21/01/2017 ông T giao tiếp cho ông N 10.000.000 đồng chi phí làm thủ tục chuyển nhượng đất sang tên cho ông T, tổng cộng ông T đã giao ông N nhận 188.000.000 đồng. Ông N đã giao nhà đất cho ông T sử dụng từ năm 2015 cho đến nay. Đây là những tình tiết các đương sự đã thống nhất thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Nay ông N và các thành viên trong hộ ông N gồm anh Dương Ngự B, bà Nguyễn Thị Thanh L, chị Dương Bích P, chị Phạm Thị D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T vì đây là tài sản của hộ gia đình, việc chuyển nhượng chỉ có ông N, anh B ký tên, còn các thành viên khác trong hộ ông N không biết việc chuyển nhượng này nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên vô hiệu. Xét thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên diễn ra từ năm 2015 cho đến nay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cũng đã được các bên ông N, anh B cùng ông T, anh L ký kết được UBND xã S chứng thực, ông T đã trả cho ông N

số tiền 188.000.000đồng, ông N, anh B và gia đình đã dọn đồ và giao nhà, đất cho ông T sửa chữa và sử dụng nhà, đất công khai từ năm 2015 cho đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/12/2022, ông N trình bày do nuôi cá bị thua lỗ từ những năm trước nên năm 2015 ông N bán nhà, đất này cho ông T để trả nợ và anh B, chị P, bà L đều biết việc ông N thiếu nợ và phải bán nhà, đất để trả nợ, việc nuôi cá của ông N cũng trình bày nhằm mục đích thu lợi nhuận cho gia đình. Chị P thừa nhận chị không có đóng góp gì nhiều trong khối tài sản này và anh B cũng trình bày nhà đất này trước khi bán do anh cùng vợ anh là chị D sống trong căn nhà này và khi ông N bán thì anh B và chị H dọn đồ về ở chung nhà với bà L, ông N tại phần đất nhà nơi khác (cách 12km). Như vậy có chứng cứ chứng minh khi ông N, anh B ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T thì bà L, chị P, chị D đều biết việc ông N chuyển nhượng nhà, đất để lấy tiền trả nợ và không ai có ý kiến phản đối ngăn cản hay khởi kiện việc ông N, anh B bán nhà, đất cho đến khi ông T khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T. Theo quy định tại án lệ số 04/2016/AL quy định: *“trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng.....người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”*. Đối chiếu với nội dung của án lệ thì mặc dù bà L, chị P, chị D không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng đã mặc nhiên đồng ý để ông N, anh B ký tên chuyển nhượng và ông N cũng đã sử dụng tiền bán nhà đất này để trả nợ chung cho ông N, bà L và không ai có ý kiến phản đối hay đến cơ quan thẩm quyền ngăn cản việc này nên xác định bà L, chị P, chị D đã đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất này cùng ông N, anh B.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/2015:

Về thời hạn giao dịch được hai bên xác định từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía ông N thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nên đây là giao dịch đang được thực hiện theo Bộ luật dân sự 2015. Về nội dung và hình thức hợp đồng đã được Ủy ban xã S chứng thực phù hợp theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa ông T và ông N, anh B, ông T đã thanh toán cho ông N số tiền 188.000.000 trên tổng giá trị phải thanh toán là 278.000.000đồng, các bên đã thực hiện hơn 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 theo qui định tại Điều 129 BLDS 2015, ông N cũng đã giao nhà, đất cho ông T sửa chữa, sử dụng ổn định công khai từ năm 2015 đến nay phù hợp nội dung án lệ số 55/2022/AL: *“...Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn*

110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực... ”. Ngoài ra theo công văn số 25/UBND-TNMT ngày 05/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin tại thời điểm hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Hữu N tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11 đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.4] Do đó hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/2015 được công nhận hiệu lực, ông T còn phải trả cho ông N số tiền còn lại là 90.000.000đồng. Tuy nhiên, ngoài 90.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất còn lại, ông T còn tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông N 100.000.000đồng là có lợi cho ông N nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Dương Hữu N tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 63m² do Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm giữ để đảm bảo thi hành án cho quyết định số 172/2019/QĐST-DS ngày 31/10/2019 của Tòa án huyện C về việc ông N thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho người khác. Tuy nhiên hiện tại, cơ quan thi hành án chưa kê biên thửa đất nêu trên và đang chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Như đã nhận định trên, thì hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 27/11/2015 giữa ông T và ông N có hiệu lực pháp luật trước thời điểm ông N có nghĩa vụ trả nợ theo quyết định số 172/2019/QĐST-DS ngày 31/10/2019 của Tòa án huyện C nên Chi cục thi hành án dân sự huyện C có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T liên hệ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 239 nêu trên cho ông T.

Theo đơn xin xác nhận của ông Dương Văn T ngày 01/12/2022 (được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực) thì Hộ gia đình ông T không còn nơi ở nào khác, chỉ làm thuê và chạy xe ôm nên cuộc sống gia đình gặp nhiều khó khăn. Do đó, từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T là có căn cứ. Do đó chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm:

Ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 129 Bộ luật dân sự;

Điều 168, 188, 203 Luật đất đai;

Án lệ 04/2016/AL; Án lệ số 55/2022/AL;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L.

Sửa bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T yêu cầu ông Dương Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 27/11/2015.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 27/11/2015 đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 63m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 3, xã S, huyện C, Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân cấp cho hộ ông Dương Hữu N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/2013.

Ông Dương Văn T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 239, tờ bản đồ số 11, diện tích 63m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 3, xã S, huyện C, Đồng Tháp. Các khoản phí, lệ phí...(nếu có) ông Dương Văn T chịu toàn bộ.

2. Ông Dương Văn T có nghĩa vụ trả tiếp cho ông N số tiền 90.000.000đồng (Chín mươi triệu đồng) và tự nguyện hỗ trợ thêm 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Dương Hữu N, tổng cộng là 190.000.000đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng).

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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi cục thi hành án dân sự huyện C có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BP 548570, sổ vào sổ cấp GCN: CH00996 ngày 01/10/2013 của Hộ ông Dương Hữu N cho ông Dương Văn T để thực hiện các thủ tục đứng tên Quyền sử dụng đất đối với phần đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/11/2015 nêu trên (các khoản chi phí, lệ phí theo qui định ông T tự chịu).

4. Án phí sơ thẩm:

Ông Dương Văn T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số 0012295 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Ông Dương Hữu N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Văn T, bà Võ Thị Th và anh Vương Bảo L không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T, bà Thúy và anh L được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai số 0009462 ngày 01/7/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 0009463 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành