TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 07/2018/DS-PT
Ngày: 05 - 01 - 2018.
V/v tranh chấp HĐCN QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Kế Nghiệp

Các Thẩm phán: Ông Cao Quốc Chiến

Ông Phan Văn Thuấn

**** Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị T Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang***: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Chí V, sinh năm: 1980. (Có mặt).

Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm: 1987. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố K, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn*: Ông Lê Phước N, sinh năm: 1966. (Vắng mặt).

Bà Lê Kim L, sinh năm: 1969. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Văn C - Văn phòng luật sư Phạm Văn C thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. (Có mặt).

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

Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1953. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt)

Ông Lê Thành K, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt).

Ông Lê Thanh T, sinh năm: 1924. Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Lê Kim L và ông Lê Phước N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Phạm Chí V và bà Trần Thị Cẩm T thống nhất trình bày:

Năm 2012, bà L có nợ tiền hụi của ông bà với số tiền 300.000.000 đồng nên vợ chồng bà L, ông N đã chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 6.500 m2 (tương đương 5 công tầm 3m) thuộc thửa số 470, tại khu phố Q, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang với giá 420.000.000 đồng, tương đương 84.000.000 đồng/công tầm 3m. Đất có nguồn gốc là của ông Lê Thông T - cha ruột của ông N chia cho ông N nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền. Việc mua bán có làm giấy sang bán và được UBND thị trấn G xác nhận. Do phần đất chuyển nhượng lớn hơn số tiền nợ nên ông bà đưa thêm cho ông N- bà L số tiền là 100.000.000 đồng, tổng cộng bà L – ông N đã nhận của ông bà số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào làm thủ tục chuyển quyền sở hữu xong sẽ giao đủ.

Thời điểm chuyển nhượng hai bên đều biết thông tin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho ông Lê Văn Đ mượn để thể chấp vay Ngân hàng nhưng do ông N- bà L cam kết sau khi chuyển nhượng xong, ông N- bà L sẽ rút lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì ông N, bà L không thực hiện lời hứa, ông bà đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông N- bà L cứ hẹn.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 6.500 m^2 là vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông N - bà L trả lại cho ông bà số tiền

400.000.000 đồng và xem xét lỗi của các bên để tính thiệt hại. Ông bà tự nguyện giao trả lại đất cho ông N- bà L. Tuy nhiên, đối với số đất trên ông bà không canh tác mà cho ông Đ thuê, mỗi công có giá là 2.000.000 đồng. Ông Đ canh tác một năm nhưng không trả tiền thuê đất nên ông bà đã lấy lại cho ông K thuê. Ông K có trả cho ông bà số tiền thuê đất là 6.000.000 đồng, còn lại đến nay chưa trả. Do sau khi chuyển nhượng, ông N- bà L chỉ vị trí đất, ông bà cũng không trực tiếp canh tác nên cũng không biết diện tích đất thiếu so với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Đối với số tiền thuê đất từ ông K, ông bà xác định không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Bị đơn ông Lê Phước N và bà Lê Kim L thống nhất trình bày:

Ông bà thừa nhận có chuyển nhượng diện tích 6.500 m^2 loại đất hai lúa, tại ấp Q, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho vợ chồng ông V để cấn trừ nợ và có nhận thêm tiền của vợ chồng ông V, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là do ông T cho ông bà nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T vẫn đứng tên và cho ông Lê Văn Đ mượn để thế chấp Ngân hàng vay vốn trước đó và vợ chồng ông V vẫn đồng ý mua. Khi bán đất cho vợ chồng ông V thì ông bà có hứa sẽ chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền nhưng do ông Đ chưa có tiền chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà không thực hiện được lời hứa với vợ chồng ông V.

Nay vợ chồng ông V yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc giao trả lại tiền thì ông bà không đồng ý, vì việc mua bán đã thực hiện xong.

Trường hợp, theo quy định của pháp luật buộc phải vô hiệu thì ông bà đồng ý trả lại tiền theo giá mà Tòa án đã định giá là 40.000 đồng/m^2. Phần đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông V là 05 công tầm 3m, tương đương diện tích 6.500 m^2, trong đó 04 công ông T cho ông bà, còn 01 công tầm 03m là do ông Đ nhờ vợ chồng ông bà đứng ra bán dùm, phần đất ông Đ được ông T cho nằm trong cùng thửa với ông bà. Ông bà là người trực tiếp đứng ra giao dịch và đứng ra nhận tiền của vợ chồng ông V nên ông bà chịu trách nhiệm, không buộc ông Đ phải chịu, ông bà với ông Đ sẽ tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lê Văn Đ trình bày: Ông thừa nhận có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay vốn Ngân hàng từ rất lâu. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên đến nay không có tiền trả cho ngân hàng, do đó vợ chồng Nkhông thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V.

Ông xác định khi vợ chồng ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã biết việc ông mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp. Đối với diện tích đất này, khi vợ chồng Nchuyển nhượng cho vợ chồng ông V thì ông có thuê lại của ông V để làm nhưng được một thời gian vợ chồng ông V lấy lại để cho ông Lê Thành K thuê đến nay.

Riêng 01 công đất vợ chồng Nđứng ra chuyển nhượng dùm, đó là phần đất của ông khai phá thêm, việc giao dịch là do vợ chồng ông N với ông V, ông không có nghĩa vụ gì đối với vợ chồng ông V.

Ông Lê Thanh T trình bày: Ông thừa nhận có làm giấy chia đất cho các con, phần đất của ông N được cho là 04 công tầm 3m thuộc thửa số 470, tại ấp Q, thị trấn G nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền, hiện ông vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ được ông cho thửa đất khác không cùng thửa với ông N và ông Đ cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ cho rằng vợ chồng Nchuyển nhượng 01 công đất tầm 3m cho vợ chồng ông V là không đúng. Đối với diện tích đất của ông đã chia cho ông N, ông không thay đổi ý kiến và không tranh chấp, việc của ông N chuyển nhượng như thế nào là quyền của ông N nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông N đã lén lút đưa cho ông Đ mượn để thế chấp Ngân hàng không được sự đồng ý của ông.

Ông Lê Thành K trình bày: Ông thừa nhận có thuê diện tích đất 05 công tầm 3m của vợ chồng ông V để canh tác. Trong số đất này 04 công của vợ chồng Nchuyển nhượng cho vợ chồng ông V, còn 01 công tầm 3m là của người em gái tên Cẩm H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, phần đất này giáp với phần đất Nđược chia nên ông Đ cho rằng phần đất giáp với ông N có 01 công chia cho ông Đ là không đúng, vì phần đất ông T cho ông Đ là thửa khác, không phải thửa 470. Việc ông Đ nhờ vợ chồng Nđứng ra chuyển nhượng 01

công đất trên và lấy tiền của vợ chồng ông V là lừa dối. Ông xác định việc thuê đất của vợ chồng ông V chỉ thỏa thuận miệng, giá 2.000.000 đồng/công/năm, ông có trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông V được 6.000.000 đồng, nhưng cho đến nay do mất mùa nên vẫn nợ tiền thuê đất của vợ chồng ông V.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Áp dụng điểm d, khoản 1, khoản 2 Điều 9, Điều 127, Điều 128, Điều 137, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6.500 m^2 thuộc thửa số 470, tờ bản đồ số 06 tại ấp Q, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang giữa ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Lê Phước N - bà Lê Kim L giao trả cho vợ chồng ông Phạm Chí V số tiền 358.000.000 đồng.

Ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T và ông Lê Thành K có trách nhiệm giao trả lại cho ông N – bà L diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.200 m^2, một phần của thửa số 470, thuộc tờ bản đồ số 06, tại ấp Q, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Đất có số đo các cạnh và vị trí như sau:

- Cạnh 5 - 6 tiếp giáp phần còn lại của thửa 470 có số đo các cạnh 95, 02 m^2.

- Cạnh 5 - 3 tiếp giáp đất ông Huỳnh Văn S có số đo là 53, 23 m^2.

- Cạnh 3 - 2 tiếp giáp thửa 471 của bà Lê Cẩm H có số đo 107, 8 m^2.

- Cạnh 2 - 6 tiếp giáp thửa 468 của ông Nguyễn Hoàng K có số đo là 53,92 m^2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và báo quyền kháng cáo trong thời gian luật định.

*** Ngày 30/8/2017**, ông Lê Phước N và bà Lê Kim L kháng cáo với nội dung: Ông bà không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, ông bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, với lý do ông Lê Văn Đ đã kêu bán đất để lấy tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, sau đó sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Phước N với vợ chồng ông Phạm Chí V.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Kim L thống nhất với trình bày và yêu cầu của Luật sư.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Chí V không đồng ý yêu cầu của bị đơn và ý kiến của Luật sư. Ông V yêu cầu giữ nguyên quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đã phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Về nội dung, xét bị đơn ông Lê Phước N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của ông N. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông V là không có cơ sở chấp nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót về việc tính án phí nên đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim L, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, luật sư, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, HĐXX nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Phước N có kháng cáo nhưng đã được Tòa án triệu lệ tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Lê Phước N.

Riêng đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Đ, ông Lê Thanh T, ông Lê Thành K không có kháng cáo nhưng có liên quan đến kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ

khoản 2 Điều 296 BLTTDS năm 2015 HĐXX phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Đ, ông K và ông T.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất xác định: Nguồn gốc đất đang tranh chấp giữa ông Phạm Chí V – bà Trần Thị Cẩm T với ông Lê Phước N - bà Lê Kim L là của ông Lê Thanh T tặng cho vợ chồng ông Lê Phước N nhưng chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 22/11/2012, vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng ông V toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp *(theo đo đạc thực tế là 5.200 m^2)* với giá là 420.000.000 đồng, vợ chồng ông V đã thanh toán cho vợ chồng Nsố tiền 400.000.000 đồng; ông N- bà L đã giao toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông V. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và các bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Lê Thanh T và hiện ông Lê Văn Đ đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp Ngân hàng để vay vốn.

Xét thấy, việc giao dịch giữa hai bên đã thực hiện một phần về nội dung, nhưng về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, nội dung trong hợp đồng cũng không xác định được loại đất, số thửa, số tờ bản đồ là vi phạm về hình thức hợp đồng và thời điểm các bên thực hiện việc chuyển nhượng đất thì ông N – bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng Nlà vô hiệu ngay thời điểm xác lập. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V - bà T với ông N - bà L vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, ông N - bà L kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu nhưng căn cứ điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng dân sự vô hiệu để buộc bồi thường thiệt hại trong

trường hợp này là chưa phù hợp theo quy định pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá số 28/CT-ĐGBĐS/KGRE ngày 28 tháng 03 năm 2017 của Công ty cổ phần bất động sản K phần đất đang tranh chấp được định giá với số tiền là 228.800.000 đồng nhưng khi các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/11/2012 thì các bên lại thống nhất xác định giá chuyển nhượng với số tiền là 420.000.000 đồng và ông V, bà T đã giao cho ông N- bà L số tiền 400.000.000 đồng. Như vậy, giá các bên thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng cao hơn giá trị đất thực tế. Do đó, trong trường hợp này, hợp đồng vô hiệu do có lỗi của hai bên, vi phạm cả nội dung và hình thức của hợp đồng nên căn cứ khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là ông N- bà L phải trả cho ông V – bà T số tiền 400.000.000 đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm tính thiệt hại, tỷ lệ lỗi của các bên và buộc ông N- bà L hoàn trả cho ông V - bà T số tiền 358.000.000 đồng là chưa đúng, vì rằng việc chuyển nhượng theo giá trị ban đầu là 400.000.000 đồng; ông N, bà L thực nhận thì ông N, bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả khi hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giá trị thỏa thuận chuyển nhượng cao hơn so với giá định giá là thiệt hại phát sinh để xác định lỗi và buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại là chưa phù hợp; trong trường hợp này, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng chưa gây thiệt hại, do vậy việc giải quyết hậu quả của cấp sơ thẩm về hợp đồng vô hiệu đã gây thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm ông V - bà T không có kháng cáo; mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V - bà T, ông K giao trả đất cho ông N- bà L toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp là chưa phù hợp, vì phần đất đang tranh chấp vẫn đang đứng tên của ông Lê Thanh T và theo lời khai của các bên đương sự thì phần đất này ngoài việc cho vợ chồng ông Lê Phước N thì ông T còn cho con gái tên Cẩm H (BL 29,23). Còn theo lời khai của ông Lê Văn Đ, ngoài việc cho Nthì ông T còn cho ông 01 công tầm 3m trong diện tích đất đang tranh chấp (BL 21). Do đó, trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên trả lại đất cho chủ sở hữu mới phù hợp.

[4] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng lại buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch và chỉ buộc bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền bồi thường thiệt hại mà không phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn là không đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao , Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy cần thiết điều chỉnh lại án phí theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, qua thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Phước N - bà Lê Kim L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

* Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc ông Lê Phước N – bà Lê Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 200.000 đồng. Buộc ông Lê Phước N – bà Lê Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là: 358.000.000 đồng x 5% = 17.900.000 đồng. Tổng cộng ông N- bà L phải chịu án phí với tổng số tiền là 18.100.000đ *(mười tám triệu một trăm nghìn đồng).*

Ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông V - bà T số tiền tạm ứng án phí 100.000 đ *(một trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0007442 ngày 07/6/2016 và số tiền 10.100.000 đ *(mười triệu một trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0008038 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Lê Phước N - bà Lê Kim L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông N, bà L mỗi người 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008187 và biên lai thu tiền số 0008186 cùng ngày 01/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

** Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:* Tổng số tiền định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 3.397.000 đồng. Ông V - bà T đã nộp toàn bộ số tiền này do yêu cầu của ông Nam, bà L không được chấp nhận nên buộc ông N- bà L phải hoàn trả cho ông V - bà T số tiền 3.397.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Phước N.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Kim L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 127, Điều 137, Điều 689, Điều 697 - Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 - Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T với bị đơn ông Lê Phước N - bà Lê Kim L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Buộc ông Lê Phước N và bà Lê Kim L phải giao trả cho ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T số tiền 358.000.000 đ *(ba trăm năm mươi tám triệu đồng)*.

[3] Kể từ ngày ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Phước N - bà Lê Kim L không trả số tiền nêu trên, thì phải

trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[4] Ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T và ông Lê Thành K có trách nhiệm thu hoạch hoa màu hiện có trên đất, giao trả lại cho chủ sở hữu diện tích đất theo đo đạc thực tế 5.200 m^2, một phần của thửa số 470, thuộc tờ bản đồ số 06, tại ấp Q, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Đất có số đo các cạnh và vị trí như sau:

- Cạnh 5 - 6 tiếp giáp phần còn lại của thửa 470 có số đo các cạnh 95,02 m^2.

- Cạnh 5 - 3 tiếp giáp đất ông Huỳnh Văn S có số đo là 53,23 m^2.

- Cạnh 3 - 2 tiếp giáp thửa 471 của bà Lê Cẩm H có số đo 107,8 m^2.

- Cạnh 2 - 6 tiếp giáp thửa 468 của ông Nguyễn Hoàng K có số đo là 53,92 m^2.

(Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện G và Trích đo địa chính số: TĐ/319-2016 (470-6) ngày 08/3/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G, tỉnh Kiên Giang).

[5] Về án phí*:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Buộc ông Lê Phước N - bà Lê Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với số tiền là 200.000 đ *(hai trăm nghìn đồng)*. Buộc ông Lê Phước N - bà Lê Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là: 358.000.000 đồng x 5% = 17.900.000 đồng. Tổng cộng ông N - bà L phải chịu án phí với tổng số tiền là 18.100.000đ *(mười tám triệu một trăm nghìn đồng).*

Ông Phạm Chí V - bà Trần Thị Cẩm T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông V - bà T số tiền tạm ứng án phí 100.000 đ *(một trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0007442 ngày 07/6/2016 và số tiền 10.100.000 đ *(mười triệu một trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0008038 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Lê Phước N - bà Lê Kim L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Nam, bà L mỗi người 300.000đ *(ba trăm nghìn*

đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008187 và biên lai thu tiền số 0008186 cùng ngày 01/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng số tiền định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 3.397.000 đồng. Ông V - bà T đã nộp toàn bộ số tiền này do yêu cầu của ông N, bà L không được chấp nhận nên buộc ông N- bà L phải hoàn trả cho ông V - bà T số tiền 3.397.000đ *(ba triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng)*.

[7] 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, 7a 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:***
- VKSND tỉnh KG.
- TAND huyện G;
- T.H.A DS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)
Võ Kế Nghiệp