

Bản án số: 37/2019/DS-PT.
Ngày: 19/03/2019
V/v Tr/c HĐ chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thu Hương**;

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Kim Hương**;

Bà **Ngô Thị Minh Trang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc Mỹ** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông **Phan Tân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 03 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2018 về “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Kim T** - sinh năm 1971 – có mặt;

Địa chỉ: Lô 217 Nguyễn Hùng S, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

- Bị đơn: 1/. Bà **Mai Thị T1**- sinh năm 1970;

2/. Ông **Trần Việt H**- sinh năm 1964 – Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông **Trần Việt H**, sinh năm 1964 (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2017).

Cùng địa chỉ: Số 34 Đinh Tiên H, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Phạm Hoàng K**, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang – Có mặt;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông **Phạm Quảng N**, sinh năm 1969 – Có mặt;

2/. Bà **Nguyễn Thị Thanh B**, sinh năm 1977 – Có mặt;

Cùng địa chỉ: Số 1039/3/18 Q, phường A, thành phố R, Kiên Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N và bà B:* Luật sư Phạm Hoàng K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

3./ Ông **Danh Th**, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

4/. Bà **Thị S**, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp H1, xã M1, huyện C, Kiên Giang.

5/. Bà **Trịnh Thanh L**, sinh năm 1983 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 487/14 N1, phường L, TP. R, Kiên Giang.

6/. **Văn phòng công chứng Trần Đức M** (tên gọi trước đây Văn phòng công chứng Kiên Giang) - (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 133 Nguyễn Hùng S, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức M- Trưởng văn phòng.

7/. **Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Kiên Giang** – (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thị trấn L1, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày:**

Vào ngày 25/11/2013, ông H và bà T1 có vay của tôi số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, lãi trả hàng tháng. Bên ông H và bà T1 có thể chấp cho tôi giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 2.944m² số BN 932098 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp ngày 31/5/2013 vào sổ cấp số H01478 dưới hình thức đến văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng thực tế đây là thỏa thuận vay tiền, tôi giữ giấy đất để làm tin. Nếu quá thời gian 3 tháng bên ông H và bà T1 không đóng lãi thì tôi sẽ thực hiện việc làm thủ tục sang tên. Từ ngày vay cho đến nay đã hơn 2 năm, ông H và bà T1 hèn lười việc đóng lãi và cũng không trả lại tiền cho tôi. Nên đến ngày 10/4/2014 tôi đã sang tên giấy chứng nhận QSD đất qua tên tôi.

Sau đó tôi tự đi tìm hiểu nguồn gốc đất được ấp, xã xác định đây là đất của ông Danh Th. Tôi tìm đến nhà ông Danh Th thừa nhận đây là đất của ông Th và ông Th chưa hề biết tôi là ai. Ông Th khẳng định ông chỉ biết hai vợ chồng ông H với bà B ở thành phố R nhưng ông chỉ cầm giấy chùng nào có tiền chuộc chứ không bán đất, ông Th không giao đất cho ai hết. Trước đây, ông H vô đòi lấy đất, chửi thề nhào vô nhà chửi bới ép ông giao đất, ông Th đòi chém ông H nên mới bỏ về tới nay không thấy quay lại.

Nay tôi yêu cầu ông H, bà T1 và ông N, bà B cùng liên đới trả lại cho tôi số tiền gốc 100.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 25/11/2013 cho đến nay.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2013 vô hiệu;

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 932098 do UBND huyện C cấp ngày 31/05/2013 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị Thanh B được biến động ngày 10/4/2014 cho Nguyễn Kim T.

Sau khi ông H, bà T1, bà B, ông N trả tiền cho tôi thì tôi sẽ trả giấy chứng nhận QSD đất số BN 932098.

*** Bị đơn ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1 trình bày:**

Theo yêu cầu khởi kiện của bà T, chúng tôi không đồng ý, bởi vì chúng tôi không vay tiền của bà T thì làm sao trả nợ gốc và lãi cho bà T được. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng ý hủy bỏ bởi việc giao kết giữa các bên là tự nguyện, đúng quy định và có công chứng viên công chứng theo quy định của pháp luật đất đai.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Phạm Quảng N trình bày:**

Theo yêu cầu khởi kiện của bà T chúng tôi không đồng ý, bởi vì chúng tôi không vay tiền của bà T thì làm sao trả nợ gốc và lãi cho bà T được. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đồng ý hủy bỏ bởi việc giao kết giữa các bên là tự nguyện, đúng quy định và có công chứng viên công chứng theo quy định của pháp luật đất đai.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thanh L trình bày:**

Khoảng năm 2013, ông H có nhờ tôi hỏi vay dùm số tiền 100.000.000 đồng, nên tôi có đến gặp bà T nói với bà T là có ông H hỏi vay số tiền 100.000.000 đồng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đồng ý, nên ngày 25/11/2013 tôi có hẹn bà T và ông H đến Văn phòng công chứng Trần Đức M để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (thực chất là thế chấp QSD đất cho bà T). Tại văn phòng công chứng, tôi nhận tiền từ bà T và giao cho ông H. Ông H biết số tiền 100.000.000 đồng tôi đưa cho ông H không phải là của tôi mà là của bà T cho ông H vay.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Đại diện Văn phòng công chứng Trần Đức M trình bày:**

Vào ngày 25/11/2013, người yêu cầu công chứng bao gồm ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, bà Nguyễn Kim T có đến Văn phòng công chứng Kiên Giang (nay là Văn phòng công chứng Trần Đức M) yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Khi đã tiếp nhận đủ hồ sơ yêu cầu công chứng, Văn phòng công chứng Kiên Giang (sau đây gọi tắt là Văn phòng) xem xét toàn bộ hồ sơ và các giấy tờ do các bên mang đến hoàn toàn hợp lệ, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xem xét xong thì Văn phòng tiến

hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu công chứng của các bên. Hợp đồng soạn thảo hoàn tất, Văn phòng có cho các bên xem lại, sau khi các bên xem xong nội dung ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Văn phòng có giải thích nội dung hợp đồng, quyền lợi, nghĩa vụ của các bên, hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng theo quy định pháp luật. Các bên cho biết việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện và thống nhất với nội dung hợp đồng, ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi các bên đã hoàn thành việc ký tên thì Văn phòng tiến hành soạn thảo lời chứng, ký công chứng và phát hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Danh Th và bà Thị S trình bày:**

Khoảng 4 năm về trước, tôi không nhớ rõ năm nào, qua giới thiệu của một người tôi không nhớ tên nên tôi có biết ông H và bà B là người chuyên cho vay tiền. Do có nhu cầu tiền nên tôi có hỏi vay của ông H số tiền 10.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, khi nhận tiền vay tôi có đóng trước 02 tháng tiền lãi cho ông H. Khi vay tôi có thể chấp giấy tờ đất ruộng diện tích 2.944 m² tại ấp H1, xã M1, huyện C, Kiên Giang. Việc thế chấp ông H tự làm giấy tờ trước đưa cho bà Thị S ký tại nhà tôi, còn tôi ra văn phòng công chứng ký tên và nhận số tiền 10.000.000 đồng của ông H, còn ông H giữ giấy tờ đất của tôi.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DS-ST ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T đối với ông Trần Việt H và bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N và bà Nguyễn Thị Thanh B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2013 giữa bên chuyển nhượng ông H, bà T1 và ông N, bà B và bên nhận chuyển nhượng bà T là vô hiệu.

Hủy phần biến động vào ngày 10/4/2014 chuyển nhượng cho Nguyễn Kim T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 932098 của UBND huyện C cấp ngày 31/05/2013 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị Thanh B.

Buộc ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị T1 B phải trả cho bà Nguyễn Kim T số tiền 156.025.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Kim T trả lại cho ông Trần Việt H và bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N và bà Nguyễn Thị Thanh B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 932098 do UBND huyện C cấp ngày 31/5/2013 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị Thanh B được biến động chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim T vào ngày 10/4/2014 (Bản gốc).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*** Đến ngày 06/2/2018, bị đơn ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Yêu cầu xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Kim T, hủy bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn Nguyễn Kim T xác định giao dịch giữa hai bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do phía ông H, bà T1, ông N, bà B không thực hiện nghĩa vụ giao đất nên bà yêu cầu trả lại tiền và bồi thường bằng cách tính lãi đối với số tiền 100 triệu đồng bà đã giao cho bên chuyển nhượng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Luật sư Phạm Hoàng K trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà T1 và ông N, bà B bị vô hiệu để buộc bên chuyển nhượng trả lại 100 triệu đồng cho bên nhận chuyển nhượng và bồi thường bằng cách tính lãi trên số tiền giao dịch là không chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T1, ông N, bà B sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên để tiếp tục thực hiện việc giao nhận quyền sử dụng đất vì qua xem xét, thẩm định tại chỗ hiện nay đất bỏ trống, không bị tranh chấp; không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

- Ông Trần Việt H, ông Phạm Quảng N và bà Nguyễn Thị Thanh B thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Phạm Hoàng K, đề nghị sửa bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm về việc tuân theo tổ tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với bà T ngày 25/11/2013 là hợp pháp và phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà T theo quy định tại Điều 692 BLDS 2005. Bản án sơ thẩm xử hủy hợp đồng, buộc phía bị đơn và người liên quan phải hoàn trả tiền đã nhận 100 triệu đồng là chưa phù hợp thực tế và việc buộc phía bị đơn và người liên quan phải trả lãi theo mức lãi suất quá hạn 1,125%/tháng là không đúng với quy định pháp luật, trái với Điều 137 BLDS năm 2005. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308,

khoản 1 Điều 309 BLTTDS 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T1 với bà T vô hiệu, phía bị đơn tiếp tục thực hiện việc giao đất cho nguyên đơn và tính lại tiền án phí đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tổ tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Danh Th, bà Thị S, bà Trịnh Thanh L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Văn phòng công chứng Trần Đức M có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 296-BLTTDS 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2013 tại Văn phòng công chứng Kiên Giang (Nay là Văn phòng công chứng Trần Đức M) giữa bà Nguyễn Kim T với ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B về hình thức tuân thủ đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội... các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, thống nhất với nội dung và ký tên vào hợp đồng, bà T đã T1 toán đủ 100 triệu đồng giá trị chuyển nhượng QSD đất cho ông H, bà T1, ông N, bà B.

Tại cấp sơ thẩm, bà T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác (hợp đồng vay tiền) nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, đồng thời không được phía ông H, bà T1, ông N, bà B thừa nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định giao dịch giữa hai bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải hợp đồng vay. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch xác lập giữa các đương sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 697 BLDS 2005 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ: Lời khai của ông Danh Th, bà Thị S (là chủ đất cũ) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/09/2017 xác

định diện tích đất – đối tượng trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T với vợ chồng ông H, bà T1 và vợ chồng ông N, bà B do ông Danh Th và bà Thị S quản lý, sử dụng từ trước tới nay, để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, bên chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ không bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải trả cho bà T số tiền 156.550.000 đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt hại bằng cách tính lãi theo mức lãi suất quá hạn 1,125%/tháng) là chưa phù hợp.

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, qua tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét kháng cáo của ông H, bà T1, ông N, bà B, thấy rằng:

Theo lời khai của ông Danh R (Trưởng ấp M2) và ông Nguyễn Thái Ng (Công an ấp) xác định: Diện tích đất tranh chấp nêu trên ông Danh Th, bà Thị S đã sang nhượng cho ông H, bà B, hai bên đã bàn giao đất có sự chứng kiến của các ông nên vợ chồng ông Danh Th không còn sử dụng đất.

Đồng thời, Tòa sơ thẩm đã có thông báo nhưng ông Danh Th, bà Thị S cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/01/2013 giữa vợ chồng ông Th với ông H, bà T1, ông N, bà B.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp Đơn xin xác nhận đề ngày 16/5/2018 có xác nhận của chính quyền địa phương và các hộ giáp ranh ký tên, thể hiện nội dung: Diện tích 2.944m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 932098 do UBND huyện C cấp ngày 31/5/2013 của ông Danh Th, Thị S, từ năm 2013 đến nay gia đình Danh Th không sử dụng, bỏ hoang.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/7/2018, phía ông H, ông N, bà B có yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại để xác định quyền sử dụng đất hiện có bị tranh chấp, do ai quản lý sử dụng; bà T cũng thống nhất để Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại, đồng ý nhận đất trong trường hợp đất không có tranh chấp.

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2018 của Tòa án và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đối với diện tích đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H, bà T1 và ông N, bà B, thể hiện: Khu đất hiện là cây tạp, tự mọc không có giá trị; phía sau ruộng có khoảng nửa công dừa nước do gia đình ông Danh Th trồng từ trước khi bán

cho ông H, bà B. Hiện đất đang bỏ trống, không ai sử dụng. Đất cũng không canh tác lúa như lời khai của ông Danh Th.

Từ những căn cứ trên cho thấy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao kết giữa các bên có đối tượng không thể thực hiện được để tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả buộc trách nhiệm bồi thường do lỗi của bị đơn và người liên quan là chưa phù hợp với thực tế vụ án.

Như đã phân tích trên, giao dịch giữa bà T với ông H, bà T1, và ông N, bà B là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuân thủ quy định pháp luật về hình thức và nội dung, hiện trạng đất bỏ hoang không ai sử dụng, bà T đã T1 toán 100 triệu đồng cho phía ông H, bà T1, ông N, bà B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được biến động sang tên bà T ngày 10/4/2014; do đó kháng cáo của bà T1, ông H và ông N, bà B là có căn cứ chấp nhận một phần.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông H, bà T1, ông N, bà B và ý kiến của vị Luật sư. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DS-ST ngày 02/2/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2013 giữa bên chuyển nhượng là ông H, bà T1 và ông N, bà B với bên nhận chuyển nhượng bà T, các bên tiếp tục thực hiện việc giao nhận quyền sử dụng đất.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.900.000 đồng, được nhận lại 2.600.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H, bà T1, ông N, bà B không phải nộp, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Kim T đã tự nguyện nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lại: Bà Nguyễn Thị Thanh B đã tự nguyện nộp xong.

Chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Kim T phải chịu 1.500.000 đồng, bà T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
Áp dụng các Điều 401, 697, 698, 699, 700, 701, 702 - Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 165 - Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội; Nghị quyết số 326/2016/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.

- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2018/DS-ST ngày 02/2/2018 của Tòa án nhân dân thành phố R.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2013 giữa ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B với bà Nguyễn Kim T vô hiệu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/11/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Kim T đối với diện tích đất 2.944m² thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp Minh Hưng, xã M1, huyện C, Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 932098 do UBND huyện C cấp ngày 31/5/2013 đứng tên ông Trần Việt H và bà Nguyễn Thị Thanh B, được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C – Phòng Tài nguyên môi trường huyện C biến động chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Kim T vào ngày 10/4/2014.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng, nghĩa vụ T1 toán hai bên đã tự thực hiện xong.

Buộc ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B có nghĩa vụ giao diện tích đất 2.944m² thuộc thửa số 164, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại ấp M2, xã M1, huyện C, Kiên Giang nêu trên cho bà Nguyễn Kim T.

Vị trí đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 10/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cụ thể: Khu đất hình 1,2,3,4 có diện tích $2.944m^2$, trong đó:

Cạnh 1-2 = 96m giáp đất của Danh Nh, Danh Ng1.

Cạnh 2-3 = 35,7m giáp đất của Danh Th.

Cạnh 3-4 = 82,3m giáp đất của Danh K1.

Cạnh 4-1 = 35m giáp đất của Danh Nh.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.900.000 đồng, được nhận lại 2.600.000 (*Hai triệu sáu trăm nghìn*) đồng theo biên lai số 0003039 ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Trần Việt H, bà Mai Thị T1, ông Phạm Quảng N, bà Nguyễn Thị Thanh B không phải nộp. Ông H được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003845, bà T1 được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003846, ông N được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003847, bà B được nhận lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003848, các biên lai trên đều cùng ngày 17/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố R.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Kim T đã tự nguyện nộp xong.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lại: Bà Nguyễn Thị Thanh B đã tự nguyện nộp xong.

- Chi phí định giá tài sản: Bà Nguyễn Kim T phải chịu 1.500.000 (*Một triệu năm trăm nghìn*) đồng, bà T đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. R;
- Chi cục THADS TP.R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Hoàng Thị Thu Hương