TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72/2018/DS-PT
Ngày: 24-7-2018.
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 PHƯỚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Loan
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Duy Trung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 18 đến ngày 24 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 45/2018/TLPT-DS ngày 22/5/2018 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 26/3/2018 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2018/QĐPT- DS ngày 11/6/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1944 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hinh: Luật sư Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn*: Bà Lê Thanh N, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nhung: Luật sư Lê Trọng C, Luật sư thuộc văn phòng Luật sư C và Cộng sự. (có mặt)

Địa chỉ: Xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước.

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

3.1 Ông Trần Văn D, sinh năm 1973 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.
3.2 Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1955 (vắng mặt)
3.3 Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1990 (có mặt)
3.4 Chị Lê Thị T, sinh năm 1986 (vắng mặt)
3.5 Chị Lê Thị X, sinh năm 1995 (vắng mặt)
3.6 Anh Lê Văn T, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.
3.7 Anh Lê Văn Q, sinh năm 1988 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 26, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước
3.8 Anh Lê Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số nhà 27, Tổ 2, Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.
Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thanh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/8/2016 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Năm 2001 ông H có cho cháu là bà Lê Thanh N mượn diện tích đất 2000m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, do bà N không có tiền làm nhà nên ông H có viết cho bà N giấy sang nhượng đất để bà N vay tiền tại tổ tín chấp do ông Lê Tấn Llàm tổ trưởng chứ ông H không chuyển nhượng đất cho bà N. Tuy nhiên, tháng 12/2012 ông H biết bà N đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Lê Mai Tâm nên ông H có làm đơn gửi UBND xã T đề nghị bà N trả lại cho ông phần đất đã mượn nhưng bà N không đồng ý.

Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu bà N trả lại cho ông phần diện tích đất đã mượn là 854,7m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2001 giữa ông H và bà N là vô hiệu do giả tạo.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thanh N trình bày:

Năm 2001 bà N có nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn H diện tích đất 2000m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 3.000.000 đồng, việc sang nhượng có lập giấy tờ là Giấy sang nhượng đất ngày 10/02/2001, có xác nhận của ấp phó ấp 2 là ông Lê Tấn Lộc, bà N đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông H cụ thể: lần đầu bà N trả 700.000 đồng cho bà Nguyễn Thị V (vợ ông H), lần thứ hai trả cho ông H 2.300.000 đồng nhưng do là cậu cháu nên bà N không làm giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã làm nhà, trồng tiêu làm bờ ranh rõ ràng tách biệt với diện tích đất của ông H, bà N đã giao tiền chuyển nhượng cho ông H. Đến năm 2012 khi bà N tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói bà N lấn đất của ông nên đòi lại phần đất ông H đã chuyển nhượng cho bà N nên bà N đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H

về việc yêu cầu bà N trả đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2001.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Dũng trình bày:

Ông D và bà N là vợ chồng, năm 2001 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông H diện tích đất khoảng 2000m^2 với giá chuyển nhượng 3.000.000 đồng, ông H có làm giấy tay và đã trả tiền cho ông H nhưng không làm giấy tờ. Hiện nay, ông D và bà N đã ly hôn và phân chia tài sản chung rồi, diện tích ông H khởi kiện thuộc quyền sở hữu của bà N. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H ông D đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, đối với phần diện tích đất tranh chấp nay do bà N quản lý, ông D không tranh chấp gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Việc chồng bà là ông H cho bà N mượn đất vào năm 2001 bà có biết vì ông H có bàn bạc với bà, tuy nhiên việc ông H viết giấy sang nhượng cho bà N với mục đích để bà N có giấy tờ vay tiền thì bà không biết. Hiện nay, bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án buộc bà N trả lại cho gia đình diện tích đất đã mượn 854,7m^2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N ký ngày 10/02/2001.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Đ, anh Lê Văn Q, anh Lê Văn T, chị Lê Thị X, anh Lê Văn T, chị Lê Thị T trình bày:

Các anh chị là con của ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị V, việc ông H cho chị Nhung mượn đất và viết giấy sang nhượng cho bà N các anh chị không biết, mà đến khi phát sinh tranh chấp các anh chị mới được ông H nói cho biết. Diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bố mẹ anh chị nên các anh chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thanh N vào ngày 10/02/2001.

Buộc bà Lê Thanh N phải hoàn trả cho ông Lê Văn H 01 thửa đất có diện tích 854,7m^2 (trong đó đất thuộc HLATĐB là 93,3m^2), tờ bản đồ số 84, thửa số 29, toạc lạc tại ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo)

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc bà Lê Thanh N phải trả tiền thu hoa lợi trên đất là 100.000.000 đồng và số tiền 900.000 đồng bồi thường 07 cây điều trên đất bị chặt của ông Lê Văn H.

Buộc ông Lê Văn H phải hoàn trả cho cho bà Lê Thanh N trị giá tài sản trên đất mà bà N tạo dựng được tổng số tiền là 47.425.700 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/4/2018 bị đơn bà N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hinh – Luật sư Nguyễn Văn N có quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thanh N ký vào ngày 10/02/2001 không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung. Về hình thức: hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thể hiện vị trí, tứ cận loại đất chuyển nhượng. Về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng không ghi số tiền chuyển nhượng, nội dung phía sau hợp đồng sang nhượng ghi bà N đã trả cho ông H 3.000.000 đồng, có xác nhận ông Lê Tấn L nhưng việc xác nhận không có mặt ông H, không có chữ ký của ông H, hiện ông L đã chết nên không thể đối chứng. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/2001 vô hiệu, buộc bà N trả cho ông H diện tích đất 854,7m^2, ông H trả cho bà N giá trị tài sản trên đất là 47.425.700 đồng là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N – Luật sư Lê Trọng C có quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông H trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2001 là của mình. Mặc dù, giấy sang nhượng không ghi số tiền chuyển nhượng nhưng mặt sau có ghi nội dung bà N đã trả cho ông H 3.000.000 đồng, có xác nhận ấp phó ông Lê Tấn L. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã làm nhà, trồng cây, sinh sống, làm hàng rào bao quanh từ năm 2001 nhưng ông H, vợ ông H và các con đều biết nhưng không có ý kiến gì. Việc ông H cho rằng ông viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/2001 để bà N có giấy tờ vay tiền là không đúng vì hợp đồng trên không đủ tính pháp lý để thế chấp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo bà N, sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H và bà Lê Thanh N vào ngày 10/02/2001 mặc dù ông H thừa nhận là chữ ký của ông nhưng việc ông sang nhượng cho bà N thì vợ, các con của ông không biết và cũng không ký vào giấy sang nhượng, bà N cho rằng bà trả tiền rồi nhưng nội dung ghi bà N đã trả số tiền 3.000.000 đồng không có chữ ký của ông H nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 10/02/2001 vô hiệu, buộc bà N trả cho ông H diện tích đất 854,7m^2, ông H trả cho bà N giá trị tài sản

trên đất là 47.425.700 đồng là có căn cứ và phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Lê Thanh N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Về tố tụng:

[1] Theo nguyên đơn ông Lê Văn H năm 2001 ông có cho bà Lê Thanh N mượn diện tích đất 854,7m^2 để làm nhà ở tạm, vì bà N không có tiền làm nhà nên ông H có viết cho bà N giấy sang nhượng đất giả ngày 10/02/2001 để bà N có giấy tờ vay tiền tại tổ tín chấp. Nhưng năm 2012 bà N đã tự ý sang nhượng đất lại cho người khác nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2001 vô hiệu do giả tạo, buộc bà N trả lại cho ông diện tích đất 854,7m^2. Như vậy, quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đúng cần sửa lại cho phù hợp.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N cho rằng diện tích đất 854,7m^2 có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/02/2001, là có căn cứ bởi lẽ: Việc nguyên đơn ông H cho rằng diện tích đất tranh chấp 854,7m^2 là ông cho bà N mượn, vì bà N không có tiền làm nhà nên ông H mới viết cho bà N "Giấy sang nhượng đất" ngày 10/02/2001 để bà có giấy tờ vay tiền tín dụng do ông Lê Tấn L, Ấp phó làm thủ tục cho vay, nhưng hiện nay ông L đã chết nên Tòa án không thể đối chứng, hơn nữa trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông H chỉ cho bà N mượn đất chứ không phải chuyển nhượng đất cho bà N. Trong khi đó, bị đơn bà Lê Thanh N đưa ra chứng cứ chứng minh việc bà N nhận sang nhượng đất của ông H là Giấy sang nhượng đất ngày 10/02/2001 (bút lục 83) được xác lập giữa bà N, ông D (chồng cũ của bà N) với ông H có ghi rõ nội dung: ông H chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 2.000m^2 để bà N tự quản lý, sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H thừa nhận chữ ký, chữ viết trong giấy sang nhượng là của ông. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) được ông Lê Văn H ký với bà Lê Thanh N và ông Trần Văn D ngày 10/02/2001 không ghi cụ thể giá chuyển nhượng, phía sau của hợp đồng có ghi nội dung bà N đã trả cho ông H số tiền 3.000.000 đồng, có xác nhận của ấp phó ông Lê Tấn L, nhưng không có chữ ký của ông H, hiện nay ông L đã chết, ông H lại không thừa nhận việc bà N đã trả tiền.

Nhưng trên thực tế từ năm 2001 sau khi được ông H giao đất bà N đã công khai làm nhà ở, đào giếng, trồng cây lâu năm, trồng cọc bê tông, giăng dây thép gai, trồng cây dâm bụt làm bờ ranh tách biệt với diện tích đất còn lại của gia đình ông H, sử dụng ổn định không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành chính. Vợ chồng ông H, bà Vân và các con đều biết nhưng không ai phản đối tranh chấp gì, trong một thời gian dài cũng không có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng. Như vậy, có căn cứ để xác định ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N chứ không phải cho mượn đất như ông H và vợ con ông H trình bày; bà N đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông H; ý chí của bà Vân (vợ của ông H) và các con cũng đồng ý chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho bà N.

[3] Xét "Giấy sang nhượng đất" ngày 10/02/2001 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất không có công chứng, chứng thực theo quy định Bộ luật dân sự 1995, Luật đất đai năm 1993, nhưng căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa ông H, bà N vẫn có hiệu lực. Do đó việc Tòa án sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà N, ông D ngày 10/02/2001, buộc bà N trả lại diện tích đất 854,7m^2 cho ông H là không phù hợp với các chứng cứ khách quan trong vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N.

[4] Tại cấp phúc thẩm ông H có cung cấp Đơn xin làm nhà ngày 20/02/1992, trong đơn có thể hiện nội dung: *"Nông trường T đồng ý cho ông Lê Văn H mượn đất tại rìa mép lô 9, cao su 1982 Đội I (ngoài cao su) diện tích 9,4ha (bốn ngàn mét vuông)"*. Tuy nhiên, tại công văn phúc đáp số 426/NTTLp-TTBV-QS ngày 16/7/2018 của Công ty Cổ phần cao su Đ cho biết hiện nay diện tích đất tranh chấp 854,7m^2 không nằm trong diện tích đất quản lý và thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần cao su Đ. Tại công văn phúc đáp số 1322/UBND-NC ngày 28/6/2018 UBND huyện Đ cho rằng diện tích đất 854,7m^2 hiện nay không thuộc đất quy hoạch các dự án và đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T ngày 25/3/2004 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông N ngày 15/6/2013: Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã lấy lời khai của ông T, ông N cụ thể: Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2018 ông T khai ông có nhận chuyển nhượng của bà N diện tích đất có chiều ngang 06m, dài hết đất, phần đất này hiện nay bà N đang tranh chấp với ông H vào ngày 25/3/2004 với giá 3.000.000 đồng, đến năm 2013 ông chuyển nhượng lại cho em bà con là ông N toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà N, nay bà N và ông H tranh chấp thì ông đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H, bà N trước, nếu sau này các bên không

thỏa thuận được, ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Tại biên bản lấy lời khai ông N ngày 11/7/2018 ông N thống nhất với lời khai ông T là ngày 15/6/2013 có nhận chuyển nhượng từ ông T phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà N với giá 150.000.000 đồng, sau khi nhận chuyển nhượng ông chưa làm nhà, trồng cây gì, đất vẫn do bà N quản lý, đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T ông không đề nghị Tòa án giải quyết, nếu sau này phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện sau.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T, ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ và nhận định giấy sang nhượng đất chỉ có mình ông H ký tên, các thành viên trong gia đình không biết, bà N không cung cấp tài liệu, chứng cứ đã trả tiền chuyển nhượng cho ông H và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/02/2001, buộc bà N trả lại diện tích đất 854,7m^2 cho ông H là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa đúng với thực tế khách quan, chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Ngày 17/5/2018 ông H có đơn yêu cầu Tòa án buộc bà N hoàn trả cho ông hoa lợi thu từ cây tiêu, cây điều là 100.000.000 đồng và bồi thường giá trị 07 cây điều có giá trị 900.000 đồng nhưng ngày 05/9/2017 ông H đã có đơn xin rút lại yêu cầu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện của ông H nhưng lại căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ giải quyết là không đúng. Tuy nhiên, các vi phạm nêu trên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và đã được Tòa án phúc thẩm khắc phục nên không cần thiết hủy án sơ thẩm mà chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bà Lê Thanh N được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm.

[7] Do sửa án sơ thẩm nên án phí tính lại như sau:

Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng;

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà N không phải chịu.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông H phải chịu 3.000.000 đồng, được trừ vào số tiền ông H đã nộp.

Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị Tòa án căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 10/01/2001 vô hiệu, vì các thành viên trong hộ gia đình ông H không ký, không có công chứng, chứng thực, là không có căn cứ. Bởi lẽ căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N không bị vô hiệu.

Quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà N đề nghị Tòa án xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2001 giữa ông H, bà N vẫn còn hiệu lực là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thanh N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 400 Bộ luật dân sự 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[1] Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lê Văn H và bà Lê Thanh N ký ngày 10/02/2001 và buộc bà N trả lại diện tích đất 854,7m^2 tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[2] *Án phí sơ thẩm:*

Nguyên đơn ông Lê Văn H phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông H đã nộp 1.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0023801 ngày 02/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thanh N không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà N 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024619 ngày 13/4/2018.

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông H phải chịu 3.000.000 đồng, được trừ vào số tiền ông H đã nộp.

Kiến nghị UBND huyện Đ xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 854,7m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cho bà Lê Thanh N theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Khương