

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 39/2020/DS - PT

Ngày: 20 - 5 - 2020

*“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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phụng

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 61/2020/TLPT - DS ngày 28 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS - ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2020/QĐPT - DS ngày 05/3/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2020/QĐ - PT ngày 27/3/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 03/2020/QĐ - PT ngày 20/4/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 3 năm 2020) của ông Nguyễn Văn T: Ông Lâm Thanh T1, sinh năm: 1969; Nghề nghiệp: Luật sư, Văn phòng Luật sư số 7 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

Địa chỉ: Số 293B/9 khu vực 4, đường Hoàng Quốc Việt, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu K, sinh năm: 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: 512/18 đường Cách mạng tháng 8, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019) của ông Lê Hữu K: Ông Nguyễn Kan D, sinh năm: 1962; Địa chỉ: phường H, thị xã N, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trương Ngọc S, Công ty TNHH Luật B thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: phường N, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

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

3.1. Ngân hàng A

Trụ sở: phường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T2 - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng A Nam - Chi nhánh Hậu Giang.

Người đại diện tham gia tố tụng: ông Nguyễn Ngọc S- Chức vụ: Phó phòng KHCN,TV xử lý nợ Ngân hàng A - Chi nhánh Hậu Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019 (có mặt).

3.2. Công ty cổ phần bất động sản Đ

Địa chỉ: phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Kan D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị P (vợ ông T)

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang vắng mặt).

3.4. Bà Trần Kim Q (chị ông T), sinh năm: 1934

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2017) của bà Trần Kim Quyên: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1964; Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hữu K là ông Nguyễn Kan D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lâm Thanh T1 trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Nguyễn Văn T2 (đã mất năm 1980) và cụ Cao Thị N (đã mất ngày 13/01/2007). Khoảng tháng 8 năm 2007, ông T và bà P đứng ra chuyển nhượng phần đất 8.850 m² nhưng đo đạc thực tế là 7.672m² đất ruộng cho ông Lê Hữu K với giá 48.000.000 đồng/1000m² có ký hợp đồng tay. Do tin tưởng chính quyền địa phương là đất có qui hoạch nên đồng ý chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T cho rằng có ký thêm 01 hợp đồng, nhưng không biết nội dung vì không ai đọc cho ông T nghe. Sau đó ông T biết giá trong hợp đồng chuyển nhượng là 195.000 đồng/m² và ghi người ký tên chuyển nhượng là bà Cao Thị N. Tuy nhiên ông K chỉ thanh toán được 368.250.000 đồng. Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn sẽ trả lại 368.250.000 đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện ông Lê Hữu K đang đứng tên. Bởi vì phần đất tranh chấp là di sản thừa kế của bà N, bà N mất ngày 13/01/2007, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K ngày 14/8/2007 lại có chữ ký của bà N ký bên chuyển nhượng, do đó hợp đồng là không có thật nên vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Kan D trình bày: Ông Lê Hữu K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P với giá trị thực tế là 48.000.000 đồng/1000m². Ông K nhận chuyển nhượng đất là đã bao gồm toàn bộ cây trồng trên đất. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì bà N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã nhận tiền 06 lần tổng cộng là 368.250.000 đồng. Ngày 17/9/2007 ông Lê Hữu K được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00360 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/8/2007. Nên yêu cầu của nguyên đơn phía bị đơn không đồng ý, yêu cầu ông T và bà P giao đất cho ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện của Ngân hàng A là ông Nguyễn Ngọc S trình bày: Yêu cầu khi ông Nguyễn Văn T trả số tiền 368.250.000 đồng cho ông Lê Hữu K thì ông K trả số tiền này cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Công ty cổ phần bất động sản Đ là ông Nguyễn Kan D trình bày: Ông D là người đại diện theo pháp luật của công ty cổ phần bất động sản Đ, nhưng mọi hoạt động của Công ty do ông Lê Hữu

K chỉ đạo điều hành và chịu mọi trách nhiệm. Do đó trong vụ án này ông D không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS - ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
 2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy tay) giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và ông Lê Hữu K ngày 07/6/2007 có giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng/01 công (1.000m²).
 3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Cao Thị N và ông Lê Hữu K chứng thực ngày 14/8/2007 có giá chuyển nhượng 30.000 đồng/m².
 4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Cao Thị N với ông Lê Hữu K chứng thực ngày 14/8/2007 có giá chuyển nhượng là 195.000 đồng/m².
 5. Buộc ông Nguyễn Văn T cùng bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Lê Hữu K số tiền 456.355.000 đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.
6. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và Ngân hàng A về việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P trả tiền cho ông Lê Hữu K thì ông Lê Hữu K thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng A để đảm bảo cho nợ vay của Công ty cổ phần bất động sản Đ.
 7. Tạm giao diện tích 7.778m² đất cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Khi các thừa kế của cụ Cao Thị N có sự thỏa thuận hoặc có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp thừa kế... sẽ giải quyết thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, ông Nguyễn Kan D người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hữu K có đơn kháng cáo với các nội dung:

Yêu cầu Tòa án xem xét việc bồi thường thiệt hại mà ông T đã gây thiệt hại cho ông Lê Hữu K, theo đơn phản tố của ông K.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo pháp luật.

Yêu cầu công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 864, diện tích 7.672m² Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Hữu K.

Phần đất ông T bán cho ông K, nay ông T muốn lấy lại, phải tính theo thỏa thuận giữa ông T và ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, gồm các nội dung như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo pháp luật; Yêu cầu công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 864, diện tích 7.672m² do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Hữu K.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% là không phù hợp. Vì bị đơn phải chịu thiệt hại là 13 năm chịu lãi suất đối với số tiền vay của Ngân hàng A. Phía nguyên đơn đã nhận tiền của bị đơn và hưởng lợi trên đất. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn trả đủ số tiền 544.460.000 đồng cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P và ông Lê Hữu K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của bị đơn Lê Hữu K là ông Nguyễn Kan D có đơn kháng cáo. Tuy nhiên, tại văn bản ủy quyền ngày 18 tháng

4 năm 2018 giữa bị đơn ông Lê Hữu K và ông Nguyễn Kan D không xác định phạm vi ủy quyền cho ông D ký đơn kháng cáo. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn và cho ông D nộp tạm ứng kháng cáo là sai, đây là lỗi của Tòa án. Do đó, tại phiên tòa cấp phúc thẩm ông Nguyễn Kan D đã cung cấp được văn bản ủy quyền của ông Lê Hữu K xác định rõ phạm vi ủy quyền của ông K đối với ông D về quyền kháng cáo và tham gia tố tụng tại giai đoạn cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét về thủ tục kháng cáo dẫn đến sai sót nêu trên, nên đã cho bị đơn khắc phục và chấp nhận đơn để xem xét kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ vào quy định tại điểm c Điều 289 và Điều 295 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo bị đơn đã rút.

[3] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả số tiền chuyển nhượng đất theo giá thị D 544.460.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Các đương sự đều thừa nhận trên thực tế vào năm 2007 ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P có chuyển nhượng phần đất với diện tích $8.850m^2$ (theo đo đạc thực tế là $7.778m^2$) tại thửa 864 với giá 48.000.000 đồng/ $1000m^2$ (48.000đ/ m^2). Ông T và bà P đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 368.250.000 đồng nhưng ông T và bà P chưa giao đất cho ông Lê Hữu K.

[3.2] Phần đất tranh chấp có diện tích $8.850m^2$ (theo đo đạc thực tế là $7.778m^2$) tại thửa 864 các bên đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị N (mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T), cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000128 (không có ngày tháng năm) đối với thửa 863, 864 (thửa mới là 864). Cụ N chết vào ngày 13 tháng 01 năm 2007, quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp là di sản thừa kế của cụ N để lại thừa kế theo pháp luật cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ N. Do vậy, năm 2007 ông Nguyễn Văn T là con của cụ N chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích $8.850m^2$ cho ông Lê Hữu K nhưng chưa có sự đồng ý của các đồng thừa kế với ông Nguyễn Văn T là trái với quy định của pháp luật về quyền thừa kế. Mặt khác, theo quy định tại các Điều 105, 106 và 127 của Luật Đất đai năm 2003, chỉ người được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, mới được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu K là trái với quy định

nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà P với ông K là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015).

[3.3] Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P với ông Lê Hữu K: Ông T và bà P trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng/1.000m²; diện tích chuyển nhượng 8.850m² (đo đạc thực tế 7.778m²). Ông T và bà P đã nhận đủ tiền nhưng chưa giao đất cho ông K.

Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 8 năm 2007 lại do cụ Nguyễn Thị N đứng tên ký kết hợp đồng. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Hậu Giang chứng thực.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập thành văn bản, có chứng thực.

Về nội dung, như đã phân tích ở phần trên, cụ N chết ngày 13 tháng 01 năm 2007, đến ngày 14 tháng 8 năm 2007 các bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của cụ N là có sự giả tạo. Ngoài ra, tại Điều 2 về giá chuyển nhượng trong hợp đồng có sự điều chỉnh giá từ 48.000 đồng/m² thành 195.000 đồng/m². Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015), việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự có sự giả tạo dẫn đến hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo đó các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 6 năm 2007, giá chuyển nhượng 48.000.000 đồng/1.000m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 8 năm 2007, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng/1.000m²; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 8 năm 2007, giá chuyển nhượng 195.000 đồng/m² đều vô hiệu.

[3.4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu là đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, lỗi bằng nhau (50% = 50%) là có cơ sở, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Vì ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác để nhận tiền. Ông Lê Hữu K biết được ông T và bà P không có quyền sử dụng đất vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền.

Theo hướng dẫn tại điểm c.2, mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xác định lỗi, xác định trách nhiệm bồi thường như sau:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P chịu trách nhiệm bồi thường chênh lệch giá đất thỏa thuận với giá đất thị trường là 50% tương đương với mức lỗi của ông bà; Ông Lê Hữu K phải chịu trách nhiệm bồi thường chênh lệch giá đất thỏa thuận với giá đất thị trường là 50% tương đương với mức lỗi của ông. Diện tích đất tranh chấp 7.778m^2 , giá theo thỏa thuận chuyển nhượng của các bên là 368.250.000 đồng (1).

Giá theo giá thị trường: $7.778\text{m}^2 \times 70.000 \text{ đồng/m}^2 = 544.460.000 \text{ đồng}$ (2)

Giá chênh lệch: (2) – (1) = 176.210.000 đồng.

Trách nhiệm mỗi bên phải chịu 50%:

$176.210.000 \text{ đồng} : 2 = 88.105.000 \text{ đồng}$ (3)

Như vậy, ông T và bà P có trách nhiệm hoàn trả cho ông K số tiền như sau: (1) + (3) = 456.355.000 đồng.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00360 ngày 17 tháng 9 năm 2007 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2007. Như nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp do vi phạm pháp luật. Tại Công văn số 1997/UBND ngày 19/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T, xác định trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu K đối với thửa đất 864, tờ bản đồ số 08, diện tích 7.672m^2 , loại đất lúa là không đúng với quy định của pháp luật.

[5] Đối với phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 7.778m^2 là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị N (Cao Thị N) chưa chia. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm, thống nhất với quan điểm của Tòa án cấp sơ thẩm tạm giao phần đất này cho ông Nguyễn Văn T quản lý, khi nào có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác (nếu đương sự có yêu cầu).

[6] Đối với phần tự nguyện thỏa thuận giữa Ngân hàng A với bị đơn ông Lê Hữu K đã được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận: “ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P trả tiền cho ông Lê Hữu K thì ông Lê Hữu K thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam để đảm bảo cho nợ vay của Công ty cổ phần bất động sản Đ”, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên phần này.

[7] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của luật sư bị đơn không có căn cứ pháp luật, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu K. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng A được nhận lại tạm ứng án phí 100.000 đồng.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 289; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 124, 129, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ - HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án, áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Kan D đại diện ủy quyền của bị đơn ông Lê Hữu K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS - ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc phẩm một phần yêu cầu kháng cáo đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Kan D đã rút. Về việc bị đơn yêu cầu ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo pháp luật; Yêu cầu công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 864, diện tích 7.672m² Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Hữu K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị P và ông Lê Hữu K ngày 07 tháng 6 năm 2007 có giá chuyển nhượng 48.000.000đồng/01 công (1.000m²).

4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Cao Thị N và ông Lê Hữu K chứng thực ngày 14/8/2007 có giá chuyển nhượng 30.000 đồng/m².

5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Cao Thị N với ông Lê Hữu K chứng thực ngày 14/8/2007 có giá chuyển nhượng là 195.000 đồng/m².

6. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Lê Hữu K số tiền 456.355.000 đồng (bốn trăm năm mươi sáu triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn và Ngân hàng A về việc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P trả tiền cho ông Lê Hữu K thì ông Lê Hữu K thống nhất giao trả toàn bộ số tiền đó cho Ngân hàng A để đảm bảo cho nợ vay của Công ty cổ phần bất động sản Đ.

8. Tạm giao diện tích 7.778m² đất cho ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng. Khi các thừa kế của cụ Cao Thị N có sự thỏa thuận hoặc có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc tranh chấp thừa kế... sẽ giải quyết thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

9 .Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) ông T đã nộp theo biên lai thu số 0007000 ngày 21/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T và số tiền 100.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0005170 ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn P phải chịu án phí đối với số tiền phải trả là 22.254.000 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

Ông Lê Hữu K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001807 ngày 21/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Lê Hữu K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông đã nộp theo biên lai thu số 0001302 ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

11. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 3.288.960 đồng (Ba triệu hai trăm tám mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu 1.644.480 đồng (một triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi đồng), ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P đã nộp 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông Lê Hữu K phải chịu 1.644.480 đồng (một triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm tám mươi đồng). Ông Lê Hữu K đã nộp 1.288.960 đồng (một triệu hai trăm tám mươi nghìn chín trăm sáu mươi đồng), ông Lê Hữu K phải nộp thêm 355.520 (Ba trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Hậu Giang, để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị P.

D hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 20/5/2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. T;
- Chi cục THADS H. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Thị Phụng