TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2024/DS-PT
Ngày: 13/5/2024
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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Bà Lê Thị Hiền

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Trung Tín

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thiên Hương- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 97/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2024/QĐXX-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983

Ông Hoàng Huy T1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Tổ A, phường M, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thái H, sinh năm: 1976; địa chỉ thường trú: Số H đường V, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên lạc: Đường L, tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa . Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu đô thị P, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A đường T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1) Ông Vũ Q, sinh năm 1969

2) Bà Ngô Thị Bích L, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường C, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Ông Q có mặt, bà L vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Q: Bà Hoàng Thị Bích L1, bà Võ Thị An B - Luật sư Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; địa chỉ: Số I đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang. Đều có mặt.

3) Ông Đào Văn T3 – sinh năm 1982; địa chỉ: Khu đô thị P, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Huy T1 và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 29/8/2022, bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Huy T1 với bà Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 109, 110 và 84, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 12.500.000.000 đồng); Hợp đồng được Văn phòng C số: 14697, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên thỏa thuận sau khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 thì bà H1 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng thực tế là 12.500.000.000 đồng cho bà T và ông T1. Vì tin tưởng bà H1 là chỗ làm ăn lâu năm nên ông T1, bà T không yêu cầu bà H1 lập văn bản cam kết về số tiền nhận chuyển nhượng chưa thanh toán.

Sau khi bà H1 chỉnh lý sang tên 03 thửa đất trên thì bà H1 cố tình né tránh không chịu trả tiền cho ông T1, bà T mặc dù ông T1, bà T đã nhiều lần yêu cầu. Sau đó, bà H1 chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Vũ Q. Việc làm trên của bà H1 là trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1, bà T.

Nay, ông T1 và bà T yêu cầu Tòa án:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2022 giữa ông Hoàng Huy T1, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H1 đã được Văn phòng C công chứng số 14697, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 và ông Vũ Q đã được Văn phòng C công chứng số 16072, quyển số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông T1, bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2023, ngày 10/3/2023 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 29/8/2022, bà Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất số 84, 110 và 109, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C từ ông Hoàng Huy T1 và bà Nguyễn Thị T. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng cho ba thửa đất trên. Hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Văn phòng C vào ngày 29/8/2022. Ngay khi ký kết hợp đồng, bà H1 đã thanh toán đủ số tiền mua đất cho bà T, ông T1 bằng tiền mặt. Tại thời điểm hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T và ông T1, đất không có tranh chấp và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định của pháp luật.

Sau khi hoàn tất các thủ tục, bà H1 đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai để sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho bà H1. Ngày 08/9/2022, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K đã cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị H1 đối với ba thửa đất mà bà H1 đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 28/9/2022, bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Văn T3 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ba thửa đất trên cho ông Vũ Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022, được Văn phòng C, quyển số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc bà H1 nhận chuyển nhượng ba thửa đất trên từ ông T1, bà T là hoàn toàn hợp pháp, có hiệu lực pháp luật; các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, bà H1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà T, ông T1 và bà T, ông T1 đã bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã giao đất cho bà H1 sử dụng.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà H1, ông T3 với ông Q.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/12/2022, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q trình bày:

Ngày 28/9/2022, ông Vũ Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 84, 109 và 110, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C từ vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Văn T3, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng C công chứng số 16072, quyển số 17/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 2.200.000.000 đồng. Ông Q đã thanh toán đủ số tiền trên cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà H1 đã bàn giao các thửa đất nêu trên cho ông Q

quản lý, sử dụng. Nguồn gốc các thửa đất nêu trên là do bà H1, ông T3 nhận chuyển nhượng từ bà T, ông T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2022, được Văn phòng C, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngay khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với vợ chồng bà H1, ông Q đã nộp hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Trong quá trình cơ quan có thẩm quyền đang thực hiện các thủ tục sang tên cho ông Q thì có đơn ngăn chặn của bà Nguyễn Thị T. Sau đó, bà T có đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Nay, ông Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 và ông Vũ Q vì việc ông Q nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên từ bà H1, ông T3 là hoàn toàn hợp pháp, hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật, giữa các bên đã thanh toán đủ tiền và bàn giao đất.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Q thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà H1, ông T3 và ông Q theo quy định của pháp luật, buộc bà H1 phải thanh toán lại cho ông Q 4.600.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn T3 trình bày:* Ông T3 thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị H1 về việc đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Q.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 27 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, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2022 giữa ông Hoàng Huy T1, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị H1 đã được Văn phòng C, quyển số 15/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 và ông Vũ Q đã được Văn phòng C, quyển số 17/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 và ông Vũ Q đã được Văn phòng C, quyển số 17/2022 TP/CC-SCC/HNGD.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Văn T3 phải trả lại cho ông Vũ Q 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/5/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Trình bày của các đương sự và Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Bích L được Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung vào tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm, vắng mặt nhưng có văn bản trình bày: Bà là vợ ông Vũ Q. Ngày 28/9/2022, ông Q đã dùng tiền chung của vợ chồng để mua các thửa đất số 84, 109 và 110, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C từ vợ chồng bà Nguyễn Thị H1 và ông Đào Văn T3. Bà đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đưa bà vào tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà đồng ý với toàn bộ lời trình bày, yêu cầu độc lập của ông Vũ Q tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Q và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Huy T1 và bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguyên đơn xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có hiệu lực. Tuy nhiên, do bị đơn không chịu trả tiền nhận chuyển nhượng 03 thửa đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng này. Do hợp đồng này bị hủy nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bị đơn với ông Vũ Q cũng phải bị hủy theo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập tài liệu, chứng cứ. Tuy nhiên, các nội dung này đã được khắc phục trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn cho rằng và giá chuyển nhượng thực tế là 12.500.000.000 đồng, bị đơn chưa giao tiền chuyển nhượng khi ký hợp đồng vì các bên thỏa thuận sau khi sang tên cho bị đơn thì bị đơn trả tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng không có gì chứng minh, trong khi đó, nguyên đơn đã giao đất và toàn bộ giấy tờ đất cho bị đơn để sang tên cho bị đơn và Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn qui định Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao thửa đất cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất

cho bên nhận chuyển nhượng vào thời điểm được Văn phòng C và đã được thanh toán tiền đầy đủ. Như vậy, đủ căn cứ xác định bị đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bị đơn bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên bà và sau đó, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Vũ Q, các bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng này không tranh chấp với nhau, hợp đồng này có hiệu lực.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q là có căn cứ. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm đề nghị giải quyết theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần hoặc đã có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T1 với bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đối với 03 thửa đất số 109, 110 và 84, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện C được Văn phòng C công chứng ngày 29/8/2022, số công chứng: 14697, quyển số 15/2022/TP/CC-SCC/HĐGD với lý do bà Nguyễn Thị H1 chưa thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 12.500.000.000đ. Bà T, ông T1 thừa nhận sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/8/2022, ông, bà đã giao toàn bộ bản chính các giấy chứng nhận và các tờ khai thuế cho bà H1 để bà H1 thực hiện thủ tục sang tên.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022 thì giá chuyển nhượng cả 03 lô đất là 2.000.000.000đ, bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 cho rằng giá các bên thỏa thuận là 12.500.000.000đ nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong khi bà Nguyễn Thị H1 không thừa nhận nên trình bày của nguyên đơn không có căn cứ.

[4] Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022 qui định việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất như sau: "*1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này với cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm được Văn phòng C và đã được thanh toán tiền đầy đủ. 2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo qui định của pháp luật*". Như vậy, việc bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 giao toàn bộ giấy tờ đất cho bà Nguyễn Thị H1 được hiểu là tiền chuyển nhượng đã được thanh toán đầy đủ. Bà T, ông T1 không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc bà H1 chưa giao đủ tiền. Trên thực tế, bà

Nguyễn Thị H1 đã thực hiện xong thủ tục sang tên, đã được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H1 đối với các thửa đất nhận chuyển nhượng vào ngày 08/9/2022, đã quản lý và sử dụng đất nên yêu cầu huỷ Hợp đồng này của nguyên đơn là không có căn cứ.

[5] Bản án sơ thẩm nhận định việc ông Nguyễn Ngọc T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai mâu thuẫn về địa điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022, lúc đầu khai là ký tại nhà bà Nguyễn Thị H1 tại khu đô thị P, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang, sau đó khai lại (và khai đúng) là tại Bệnh viện P do bà H1 nhập viện theo dõi thai nhi; khai không thống nhất về ai là người chứng kiến giao tiền, lúc đầu khai giao tiền có sự chứng kiến của ông V là Công chứng viên, sau đó khai lại là không có sự chứng kiến của ông V và nhận định việc bà H1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc giao tiền để xác định bà H1 chưa giao tiền là đánh giá không đúng, không toàn diện các chứng cứ. Bởi lẽ, khi khai lại, ông Nguyễn Ngọc T2 đã giải thích rõ ràng lý do thay đổi lời khai là do ông chỉ là người đại diện theo ủy quyền, có một số thông tin sau khi kiểm tra lại từ người đại diện ông mới biết chính xác. Ngoài ra, còn có tài liệu chứng cứ khác là thỏa thuận của các bên tại Điều 3 Hợp đồng chuyển nhượng, việc bà T, ông T1 đã giao giấy tờ nhà đất cho bà H1, ký tên các tờ khai thuế thu nhập cá nhân để bà H1 đi đăng ký sang tên... như đã đánh giá ở Đoạn [3] trên nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá khi xác định bà H1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng hay chưa.

[6] Việc bà Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 28/9/2022 đối với 03 thửa đất số 109, 110 và 84, tờ bản đồ số 33 cho ông Vũ Q trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà H1 là hợp pháp; các bên tham gia Hợp đồng này không ai có tranh chấp về Hợp đồng và đều xác định các bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ theo Hợp đồng nên yêu cầu hủy Hợp đồng này của nguyên đơn là không có căn cứ, yêu cầu công nhận hợp đồng này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q là có căn cứ.

[7] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T1 với bà H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông T3 với ông Vũ Q và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Q về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông T3 với ông Vũ Q là sai. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng 5.000.000 đồng; nguyên đơn đã nộp đủ.

[9] Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 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;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2022 giữa ông Hoàng Huy T1, bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H1, được Văn phòng C, quyển số 15/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 với ông Vũ Q, được Văn phòng C, quyển số 17/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Q về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Đào Văn T3 với ông Vũ Q, được Văn phòng C, quyển số 17/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng và đã nộp đủ.

4. Án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thị T và ông Hoàng Huy T1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009352 ngày 07/10/2022 và AA/2021/0009557 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm; như vậy, bà T và ông T1 đã nộp đủ án phí.

4.2. Trả lại cho ông Vũ Q 600.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009482 ngày 28/12/2022 và số AA/2022/0002210 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

4.3. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0002211 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền