

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 11/2024/DS-PT

Ngày: 15/01/2024

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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

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

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

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/2023/TLPT-DS, ngày 07 tháng 12 năm 2023, về: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn S

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Quách Thu H năm:1960, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị thành viên kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH S1 chỉ: BORANGE GROVE ROAD, CABRAMATINA 2166NSW AUSTRALIA. Vắng mặt.

- **Người đại diện theo ủy quyền là:** Ông Võ Minh T năm 1979. địa chỉ: ấp B, xã L, huyện K, K Kiên Giang Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị N năm 1922.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang(đã chết năm 2022).

- **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N1:**

1. Ông Võ Đức T1 (là con bà N năm 1953. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Hữu N2 (là con bà N năm 1972. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là:* Luật sư Đoàn C T2 Văn phòng luật sư Đoàn C T2 thuộc Đoàn u "Luật sư tỉnh Kiên Giang. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã L

- *Người đại diện theo pháp luật là:* Ông Giang Văn T2; Chức vụ: Chủ tịch UBND xã L

- *Người đại diện theo ủy quyền là:* Ông Trương Minh T3 năm 1981; Chức vụ cán bộ đ ị a "Địa chính - Xây dựng xã L

Địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã L, huyện K, Kiên Giang

4. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, kháng nghị theo quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS, ngày 19/7/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn S - ười "Người đại diện hợp pháp trình bày:* Vào năm 2011 Công ty trách nhiệm hữu hạn S (Công ty trách nhiệm hữu hạn S2 đây gọi tắt là Công ty S xin chủ trương làm khu du lịch Bãi Bàng có quy mô 53.836m² và được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Kiên Giang phê duyệt số 310/D-UBND ngày 30/05/2011. Sau khi quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 2488/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 thì Luật Đất đai có hiệu lực nên Công ty Song Hồng không thuộc đối tượng lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư mà Công ty phải tự thỏa thuận với bên có đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án. Theo quy hoạch khu đất có diện tích bao gồm: đất Nhà nước quản lý (Bãi cát, Gộp đá) diện tích 16.752,2m² và đất của các hộ dân diện tích 29.080,4m² (đất khai phá trước năm 1993 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất). Nên Công ty S căn cứ vào Quyết định được phê duyệt và Luật Đất đai năm 2013 tiến hành thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân trong đó có đất của bà Lê Thị N3

Ngày 06/3/2015 bà Lê Thị N4 n thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.000m² cho Công ty S3 giá là 350.000.000đ có xác nhận chứng thực của UBND xã L chuyển nhượng và bà N4 đã giao đất cho Công ty để thực hiện dự án đã được phê duyệt. Sau đó Công ty S4 bà Lê Thị N5 hành các thủ tục tự nguyện giao đất cho Nhà nước để hoàn tất các thủ tục thực hiện dự án, UBND huyện K ban hành quyết định thu hồi đất số 251/QĐ-UBND ngày 05/03/2018 về việc thu hồi đất của bà Lê Thị N6 tích 2.000m². Nhưng đến năm 2019 bà Lê Thị N7 giá đất tăng lên nên khởi kiện Quyết định hành chính

yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất của bà **N8** 02/07/2019 UBND huyện Kban hành Quyết định số 451/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 05/03/2018 về thu hồi đất của bà **Lê Thị N9** 24/7/2019 TAND tỉnh Kiên Giang ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án để các bên giải quyết tranh chấp dân sự.

Từ sự việc trên **Công ty S5** kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa **Công ty S3** bà **Lê Thị N6** tích 2.000m², giá 350.000.000đ, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang. Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc bị đơn trả lại tiền chênh lệch giá trị đất tăng thêm theo phần trăm tương ứng lỗi của các bên.

- Theo bị đơn bà Lê Thị N10 người đại diện theo ủy quyền trình bày:
Vào ngày 06/3/2015 bà **N11** ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông **Quách Thu H1** tích 2.000m² với giá 350.000.000đ và được UBND xã L chứng thực hợp đồng (tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất).

Đến năm 2018 bà N bị UBND huyện Kban hành Quyết định số 252/QĐ-UBND ngày 05/03/2018 về việc thu hồi diện tích đất 2.000m² loại đất nông nghiệp với lý do thu hồi là tự nguyện trả lại đất để giao cho Công ty Sthuê đất. Bà **N12** đồng ý với quyết định nên khởi kiện vụ án hành chính, sau đó **UBND huyện K** quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất và TAND tỉnh Kiên cũng ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án để giải quyết dân sự.

Nay bà **Lê Thị M** tư cách người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn **Lê Thị N13** cầu hủy hợp đồng trả lại tiền cho Công ty S

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã L bày: Trước đây căn cứ và dự án khu D được UBND tỉnh K phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo Quyết định số 2488/QĐ-UBND ngày 21/10/2013, **Công ty S6** tự thỏa thuận với bên có đất để nhận chuyển nhượng QSD đất thực hiện dự án.

Theo quy hoạch khu đất có diện tích thuộc 4 hộ dân đã khai phá trước năm 1993, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, trong đó có đất của bà **Lê Thị N9** 06/3/2015 **Công ty S4** bà **Lê Thị N14** tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là bà **N15** nhượng cho Công ty S diện tích đất 2.000m² với giá là 350.000.000đ. Hai bên tiến hành giao tiền, nhận đất xong nên UBND xã mới chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Nay UBND xã L khẳng định việc chứng thực hợp đồng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

2. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là: Ông **Võ Đ T1** và ông **Võ Hữu N16** mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S7 việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa Công ty S3 bà Lê Thị N3

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa Công ty S3 bà Lê Thị N3

- Buộc nguyên đơn Công ty TNHH S8 lại cho các bị đơn ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N1 phần đất thửa số 250, diện tích 2.000,0m², tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang (kèm theo tờ trích đo địa chính số TĐ 01-2020 (250/5) ngày 10/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K).

- Buộc ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N17 đới trả lại cho Công ty S số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000đ (ba trăm năm triệu triệu đồng); Ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N18 quản lý, sử dụng đất nên không buộc Công ty S6 giao trả lại.

- Buộc ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N17 đới trả cho Công ty S9 tiền chênh lệch do giá trị đất tăng lên là 3.752.079.600đ (ba tỷ bảy trăm năm mươi hai nghìn không trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 19/7/2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với Bản án số 15/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, với nội dung: Về thủ tục tố tụng, Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải thụ lý giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 và Điều 464 Bộ luật Tố tụng dân sự (BL TTDS), do có yếu tố nước ngoài; Xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 74 BL TTDS do bà N19 nhưng cấp sơ thẩm không đưa con bà N20 gia với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N21 lại đưa tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự; Vi phạm về án phí, buộc Công ty S4 ông T1 ông N1 nộp án phí chưa đúng theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Vi phạm trong việc tính chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, 165 BL TTDS và Bản án ghi thiếu căn cứ pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 BL TTDS.

Kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án

từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang rút một phần nội dung kháng nghị về thẩm quyền; Thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang về phần án phí, chi phí tố tụng và xác định lại tư cách đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nội dung vụ án như sau:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa Công ty S3 bà Lê Thị N22 về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ bản tuân thủ về mặt hình thức, được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 689 BLDS 2005. Xét về nội dung: Đất có nguồn gốc khai phá từ trước năm 1993 và không có tranh chấp đủ điều kiện để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty S10 xin chủ trương nhận chuyển nhượng đất để thực hiện dự án du lịch Bđược cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, Công ty S6 tự thỏa thuận với người có đất để nhận chuyển nhượng. Trên cơ sở đó ngày 06/3/2015 Công ty S3 bà Lê Thị N23 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà N15 nhượng cho Công ty S11 với giá 350.000.000đ được UBND xã Lchúng thực hợp đồng (do có xin chủ trương chuyển nhượng để phát triển du lịch địa phương, đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phía bà N4 tự nguyện ký hợp đồng giao lại đất). Ngày 05/03/2018 UBND huyện Kban hành Quyết định số 252/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Lê Thị N24 làm các thủ tục cho Công ty Sthuê lại đất để thực hiện dự án. Khi đó giá trị đất tăng cao nên bà N25 kiện quyết định hành chính của UBND huyện K đến UBND huyện K quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất để cho các bên giải quyết tranh chấp dân sự. Xét về bản chất của nội dung hợp đồng các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, đều biết rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tạo điều kiện cho thực hiện giao dịch để phát triển du lịch địa phương theo đúng nguyên tắc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 691 BLDS 2005. Tuy nhiên, lại vướng điều kiện quy định điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2014 là điều thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự đều có yêu cầu hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả pháp lý. Theo đó, cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng và xác định lỗi theo tỷ lệ: bà N11 lỗi nhiều hơn trong việc làm cho hợp

đồng bị hủy tương đương 60%, còn Công ty S12 ít hơn tương đương 40%. Đối với giá trị đất tăng lên là do có dự án phát triển du lịch của Công ty S13 mới có giá trị tăng nhanh nên Công ty S14 hưởng được phần giá trị tăng thêm tương đương 60% giá trị sau khi trừ đi giá chuyển nhượng ban đầu còn lại là $(6.603.466.000đ - 350.000.000đ) \times 60\% = 3.752.079.600đ$; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N1 ông Võ Đ T1ông Võ Hữu N1 được nhận tương đương 40% giá trị đất tăng thêm là $(6.603.466.000đ - 350.000.000đ) \times 40\% = 2.501.386.400đ$.

Cấp phúc thẩm xét thấy, sau khi cấp sơ thẩm tuyên án đến nay thì các đương sự thống nhất và không có kháng cáo, Viện kiểm sát cũng không có kháng nghị về nội dung này. Do đó, phần nội dung này của bản án sơ thẩm có hiệu lực và cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, giải quyết lại.

[2] *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:*

[2.1] *Xét phần nội dung kháng nghị về thẩm quyền:* Do tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đã rút lại phần kháng nghị này nên cấp phúc thẩm chấp nhận việc rút kháng nghị theo khoản 3 Điều 298 BL TTDS. Theo đó, đình chỉ một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

[2.2] *Xét phần nội dung kháng nghị về phần án phí, chi phí tố tụng và xác định tư cách đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang kháng nghị là có căn cứ. Bởi lẽ:*

- *Về phần án phí và xác định tư cách tham gia tố tụng:* Công ty S10 yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu được chấp nhận, nên phải buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000đ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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. Tuy nhiên, do bà N1 người cao tuổi và có yêu cầu nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, nhưng do cấp sơ thẩm xác định những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà N1 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên buộc nộp án phí là không đúng. Mặc dù, trong phần nội dung vụ án của Bản án sơ thẩm xác định ông T1ông Nghĩa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N26 phần đầu Bản án sơ thẩm lại xác định tư cách tham gia tố tụng của ông N1ông T1là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác và không phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 74 BL TTDS. Tuy nhiên, trong quá trình xét xử sơ thẩm và sau khi tuyên án thì đại diện theo ủy quyền ông N1ông T1 đều có mặt tham gia và cũng không có kháng cáo. Do đó, cấp sơ thẩm có sơ sót và cần rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách đương sự cho đúng theo quy định về thủ tục tố tụng.

Đối với việc Công ty S15 nhận tài sản thì không phải nộp án phí theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì Công ty không phải nộp.

- *Về chi phí tố tụng khác*: Xét thấy Bản án sơ thẩm buộc Công ty S6 chịu 60%, bà N27 chịu 40% là chưa chính xác. Bởi lẽ, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 BL TTDS thì đương sự phải chịu chi phí tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận. Như vậy, Công ty S6 chịu chi phí tương ứng với 40% phần giá trị tài sản không được chấp nhận và bà N27 chịu chi phí tương ứng với 60% phần giá trị tài sản không được chấp nhận. Theo đó, Công ty S6 chịu chi phí tố tụng với số tiền là 4.529.200đ và bà N27 chịu chi phí tố tụng với số tiền là 6.793.800đ.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về án phí, chi phí tố tụng và xác định lại tư cách đương sự là có căn cứ. Do đó, thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về việc: Đình chỉ một phần nội dung kháng nghị. Chấp nhận một phần nội dung kháng nghị. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST, ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, theo hướng như nhận định nêu trên.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 4 Điều 425, Điều 689, Điều 691, Điều 698 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 3 Điều 167, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Đình chỉ một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST, ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S7 việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa Công ty S3 bà Lê Thị N3

2. Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2015 giữa Công ty S3 bà Lê Thị N3

- Buộc nguyên đơn Công ty TNHH S8 lại cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N1 phần đất thừa số 250, diện tích 2.000,0m², tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện K, tỉnh Kiên Giang (kèm theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 01-2020 (250/5) ngày 10/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K).

- Buộc ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N17 đối trả lại cho Công ty S số tiền chuyển nhượng đất là 350.000.000đ (ba trăm năm triệu triệu đồng); Ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N18 quản lý, sử dụng đất nên không buộc Công ty S6 giao trả lại.

- Buộc ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N17 đối trả cho Công ty S9 tiền chênh lệch do giá trị đất tăng lên là 3.752.079.600đ (ba tỷ bảy trăm năm mươi hai nghìn không trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty S6 chịu chi phí tố tụng với số tiền là 4.529.200đ đã nộp xong;

Bà Lê Thị N28 chịu chi phí tố tụng với số tiền là 6.793.800đ. Do Công ty S16 nộp tạm ứng nên ông Võ Đ T1 và ông Võ Hữu N29 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Công ty S số tiền là 6.793.800đ.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty S6 chịu án phí do hợp đồng không được công nhận là 300.000đ, theo đó được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.750.000đ theo biên lai thu số 0004617 ngày 16/12/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Công ty S17 nhận lại số tiền còn thừa là 8.450.000đ.

Bà Lê Thị N30 miễn nộp án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Không phải nộp.

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, 7b 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./.

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

Lê Quang Tấn **Nguyễn Thị Nhiên** **Đặng Thị Bích Vân**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Hải;

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

- THA dân sự huyện Kiên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

Đặng Thị Bích Vân