

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số 113/2017/DS-PT

Ngày 18 - 7 - 2017

*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 VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông: Nguyễn Văn Hòa

Ông: Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà: Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà: Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 28 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2017/QĐ - PT ngày 08 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị T, sinh năm 1967, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị K (K1), sinh năm 1966, có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

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

- Ông Phạm Văn B, sinh năm 1966, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Võ Thị Kim L, sinh năm 1963, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961, vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

- Chị Phạm Thị Mỹ X, sinh năm 1988, vắng mặt.

- Anh Phạm Thanh T, sinh năm 1991, vắng mặt.

- Ông Dương Văn N, sinh năm 1976, vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Bé S, sinh năm 1978, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

- Ủy ban nhân dân huyện N, vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

- Nguyên đơn Dương Thị T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện 12/6/2014 và các lời khai khác có trong quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị T trình bày:

Vào tháng 10 (âl) năm 2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị K (K1) và ông Phạm Văn B phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đ, hai bên có làm giấy tay “*giấy chuyển nhượng đất*” đề ngày 14/3/2013. Bà T đã giao đủ tiền cho bà K và ông B, bà T đã nhận đất canh tác từ năm 2012 cho đến nay. Nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách bộ sang tên do trước khi bà K, ông B chuyển nhượng đất cho bà T thì bà K đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 403 để vay vốn tại Ngân hàng. Đến tháng 11 (âl) năm 2013 bà K đã trả tiền vay cho Ngân hàng và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó bà T và bà K, ông B đến Ủy ban nhân dân huyện để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật đối với phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị K ngăn cản không cho bà K tách bộ sang tên qua bà T do bà K còn thiếu tiền hui của bà L và bà K.

Ngày 16/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đến kê biên phần đất lúa, diện tích 3.198,3m² thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Dương Thị T yêu cầu bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng hai lúa diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long. Bà không yêu cầu bà K phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và xem xét lỗi do vi phạm hợp đồng. Đồng thời bà T không yêu cầu ông Phạm Văn B cùng với bà K có trách nhiệm liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Tại bản khai ý kiến và các lời khai khác có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Dương Thị K (K1) trình bày:

Bà và ông Phạm Văn B có chuyển nhượng cho bà Dương Thị T phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000đ, hai bên có làm giấy tay “*giấy chuyển nhượng đất*” đề ngày 14/3/2013. Bà T đã giao đủ tiền cho bà và ông B, bà T đã nhận đất canh tác từ năm 2012 cho đến nay. Nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách bộ sang tên do trước khi bà và ông B chuyển nhượng đất cho bà T thì bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 403 để vay vốn tại Ngân hàng. Đến tháng 11 (âm) năm 2013 bà đã trả hết tiền vay cho Ngân hàng và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó bà, ông B và bà T đã đến Ủy ban nhân dân huyện để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật đối với phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, nhưng không thực hiện được do bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị K ngăn cản. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, phần đất ruộng hai lúa diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long. Còn đối với phần nợ hui của bà L và bà K, thì bà xin trả từ từ đến khi nào hết số nợ hui trên thì thôi.

Bà Dương Thị K (K1) đại diện theo ủy quyền của Phạm Thị Mỹ X và Phạm Thanh T có ý kiến thống nhất theo ý kiến của bà K (K1).

Ý kiến của bà Võ Thị Kim L có ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do bà Dương Thị K (K1) nợ tiền hui của bà, nên bà đã khởi kiện bà K. Vào ngày 14 tháng 6 năm 2013, Tòa án nhân dân huyện N ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số: 121/2013/QĐST-DS ngày 14/6/2013 giữa nguyên đơn: Võ Thị Kim L, bị đơn: Dương Thị K, sự thỏa thuận là bà Dương Thị K có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền nợ trong hợp đồng góp hui là 385.000.000 đ, từ ngày 14 tháng 6 năm 2013 đến nay bà K trả cho bà L được một lần với số tiền là 15.000.000 đ, số tiền còn lại là 370.000.000 đ còn nguyên bà K chưa trả cho bà L. Năm 2013 bà L có đơn yêu cầu Thi hành án dân sự huyện N để yêu cầu bà K trả cho bà L số tiền hui còn lại là 370.000.000 đ. Do bà K không có khả năng trả tiền nợ hui cho bà L nên ngày 16/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã kê biên phần đất lúa, diện tích 3.198,3m² thửa 403 tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ hui cho bà L. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện N kê biên thửa 403 của bà K thì bà T đứng ra ngăn cản, bà T cho rằng bà K đã chuyển nhượng phần đất mà Chi cục Thi hành án kê biên cho bà T rồi. Việc bà K chuyển nhượng đất cho bà T thì bà L hoàn toàn không biết.

Nay bà L hoàn toàn không đồng ý để bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà K. Đồng thời, bà L yêu cầu bà K phải trả tiền nợ hui cho bà L một lần nếu không có tiền trả một lần thì bà K phải bán đất ruộng để trả tiền hui cho bà L.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị K trình bày:

Do bà Dương Thị K (K1) nợ tiền hui của bà, nên bà đã khởi kiện bà K. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2013, Tòa án nhân dân huyện N ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số: 80/QĐST-DS ngày 29/3/2013 giữa nguyên đơn: Nguyễn Thị K, bị đơn: Dương Thị K, sự thỏa thuận là bà Dương Thị K có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền nợ trong hợp đồng góp hui là 295.000.000đ, từ ngày 29 tháng 3 năm 2013 đến nay bà K không trả cho bà K được số tiền hui nào. Năm 2013 bà K có đơn yêu cầu Thi hành án dân sự huyện N để yêu cầu bà K trả cho bà K số tiền nợ hui. Ngày 16 tháng 4 năm 2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đã kê biên phần đất lúa, diện tích 3.198,3m² thửa 403 tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo cho việc trả nợ cho bà

K. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện N kê biên thửa 403 của bà K thì bà T đứng ra ngăn cản, bà T cho rằng bà K đã chuyển nhượng phần đất mà Chi cục Thi hành án kê biên cho bà T rồi. Việc bà K chuyển nhượng đất cho bà T thì bà K hoàn toàn không biết.

Nay bà K hoàn toàn không đồng ý để bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà K. Đồng thời, bà K yêu cầu bà K phải trả tiền nợ hui cho bà K một lần nếu không có tiền trả một lần thì bà K phải bán đất ruộng để trả tiền hui cho bà K.

Về chi phí định giá tài sản: bà K yêu cầu bà K và ông B phải chịu.

Ý kiến của anh Phạm Thanh T và chị Phạm Thị Mỹ X có bà Dương Thị K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bà Dương Thị K không có ý kiến trình bày bổ sung.

Ý kiến của ông Dương Văn N và bà Đặng Thị Bé S trình bày:

Trước đây (không nhớ rõ thời gian) ông N và bà S có thuê phần đất của bà T phần đất diện tích khoảng 3.000m² (không biết số thửa), đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long để canh tác, mỗi năm đóng cho bà T là 8.000.000đ, nhưng năm nay lúa thất bà T chỉ lấy 7.000.000đ. Ông N và bà S không biết đất do ai đứng tên quyền sử dụng đất chỉ nghe bà T nói là bà nhận chuyển nhượng phần đất đó của bà T nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể như thế nào thì ông N và bà S không biết. Ông N và bà S canh tác xong vụ lúa hiện tại này sẽ trả đất lại cho bà T. Hợp đồng thuê đất giữa ông N, bà S với bà K thì để ba người tự thỏa thuận. Trong vụ kiện này ông N và bà S không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện N:

Ngày 22/2/2013 bà Dương Thị K có đơn xin tách thửa 403, diện tích đo thực tế 3.198,3m², loại đất lúa và được Ủy ban nhân dân huyện cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tách thửa được thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Người làm chứng bà Phạm Thị N trình bày:

Vào tháng 10/2012 bà T có canh tác phần đất của bà K cập ranh đất của bà N, bà N có hỏi bà T thì bà T nói đã nhận chuyển nhượng phần đất đó của bà K (diện tích khoảng 3.100m², bà N không biết số thửa). Bà N chỉ nghe nói còn việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà K như thế nào thì bà không biết. Sau đó bà T cho con trai bà N là anh Nguyễn Văn B thuê đất làm đến tháng 06/2014 thì bà T lấy đất lại.

Người làm chứng ông Lâm Văn Bé T trình bày:

Vào tháng 10/2012 ông có nghe bà K đã chuyển nhượng cho bà T phần đất khoảng 3.000m² nhưng không biết số thửa, đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N. Bà T canh tác được một năm thì cho người khác thuê lại. Ông T không có trực tiếp chứng kiến bà T và bà K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà K như thế nào.

Người làm chứng ông Trương Hiệp T trình bày:

Vào tháng 10/2012 bà T có mời ông đến phần đất của bà K đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N để cắm ranh do bà T đã nhận chuyển nhượng của bà K khoảng 3.000m² nhưng ông không biết số thửa. Ông T không có trực tiếp chứng kiến bà T và bà K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà K như thế nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2017/DSST ngày 28 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N xử, quyết định:

Áp dụng Điều 117, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai; Điều 3, Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị T yêu cầu bà Dương Thị K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp

L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, giữa bà Dương Thị T với bà Dương Thị K (K), ông Phạm Văn B là vô hiệu.

Buộc bà Dương Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị K và ông Nguyễn Văn B phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị T số tiền đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

+ Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà Dương Thị T phải nộp số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng); Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải nộp số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K nhận.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Dương Thị T phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 023858, ngày 16/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Hoàn trả lại cho bà T số tiền là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 025985, ngày 03/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 025984, ngày 03/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/3/2017 nguyên đơn Dương Thị T kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận cho nguyên đơn được tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Dương Thị K (K1) tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.198,3m², đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long do bà Dương Thị K (K1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Dương Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và lý do kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị T; về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá nhận định về kháng cáo, các tình tiết của vụ án, việc giải quyết, xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn B được Tòa án triệu tập 02 lần hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án đưa ra xét xử vắng mặt ông Biết theo Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị T yêu cầu chấp nhận cho nguyên đơn được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Dương Thị K (K1) tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 1, diện tích 3.198,3m², đất tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long do bà Dương Thị K (K1) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ để chấp nhận.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2014 của nguyên đơn Dương Thị T trình bày:

Vào tháng 10 (âm) năm 2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị K (K1) và ông Phạm Văn B phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc

ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá nhận chuyển nhượng là 200.000.000 đ, hai bên có làm giấy tay “*giấy chuyển nhượng đất*” đề ngày 14/3/2013. Bà T đã giao đủ tiền cho bà K và ông B, bà T đã nhận đất canh tác từ năm 2012 cho đến nay. Nhưng hai bên chưa làm thủ tục tách bộ sang tên do trước khi bà K, ông B chuyển nhượng đất cho bà T thì bà K đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 403 để vay vốn tại Ngân hàng. Đến tháng 11 (âm) năm 2013 bà K đã trả tiền vay cho Ngân hàng và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó bà T và bà K, ông B đến Ủy ban nhân dân huyện để làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định của pháp luật đối với phần đất lúa, diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị K ngăn cản không cho bà K tách bộ sang tên qua bà T do bà K còn thiếu tiền hụi của bà L và bà K.

Ngày 16/4/2014 Chi cục Thi hành án dân sự huyện N đến kê biên phần đất lúa, diện tích 3.198,3m² thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, đất do bà Dương Thị K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Dương Thị T yêu cầu bà K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng hai lúa diện tích 3.198,3m², thửa 403, tọa lạc ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long. Bà không yêu cầu bà K phải trả lại số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và xem xét lỗi do vi phạm hợp đồng. Đồng thời bà T không yêu cầu ông Phạm Văn B cùng với bà K có trách nhiệm liên đới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[2] Xét thấy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Dương Thị T và bị đơn Dương Thị K (K1) vào ngày 14/3/2013 là hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định phải lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật có liên quan. Vì vậy, hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị T và bà Dương Thị K (K1) đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng, khi thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất giữa bà T và bà K (K1) vào ngày 14/3/2013 thì nguyên đơn Dương Thị T đã biết rõ thửa đất chuyển nhượng cho bà thì bị đơn Dương Thị K (K1) đã thế chấp ngân hàng. Như vậy

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/3/2013 đã vi phạm về hình thức ngay từ khi xác lập.

[3] Xét cấp sơ thẩm xác định hợp đồng về quyền sử dụng đất ngày 14/3/2013 giữa nguyên đơn Dương Thị T và bị đơn Dương Thị K (K1) vô hiệu là do vi phạm về quy định hình thức của hợp đồng và buộc bị đơn Dương Thị K (K1) và ông Phạm Văn B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Dương Thị T số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật cho nên giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 28 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự: Nguyên đơn Dương Thị T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Dương Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 28 tháng 2 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N.

1. Áp dụng Điều 117, 119, 122, 129, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam về án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị T yêu cầu bà Dương Thị K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Kim L và bà Nguyễn Thị K.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long, giữa bà Dương Thị T với bà Dương Thị K (K1), ông Phạm Văn B là vô hiệu.

5. Buộc bà Dương Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phần đất có diện tích 3.198,3m², loại đất lúa, thuộc thửa 403, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp L, xã M, huyện N, tỉnh Vĩnh Long.

6. Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Dương Thị T số tiền đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

7. Về chi phí định giá tài sản: Buộc bà Dương Thị T phải nộp số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng); Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải nộp số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K nhận.

8. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam về án phí và lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Dương Thị T phải nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 023858, ngày 16/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Hoàn trả lại cho bà T số tiền là 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Võ Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 025985, ngày 03/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền tạm ứng án phí là 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) theo lai thu số: N⁰ 025984, ngày 03/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Buộc bà Dương Thị K và ông Phạm Văn B phải nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc nguyên đơn Dương Thị T nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Bà T đã nộp 300.000 đồng ngày 14/03/2017 theo lai thu số 0007806 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N nên được khấu trừ. Bà T không phải nộp tiếp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

9. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND CC: 01b;
- CA: 01b;
- VKSND TVL: 02b;
- TAND HN: 01b;
- CC THADS HN: 01b;
- Các đs: 10b;
- Lưu.

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

(đã ký)

Vương Minh Tâm