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

Bản án số: 59/2020/DS-PT

Ngày: 08-6-2020

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: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Bà Võ Thị Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên 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 toà.

Trong ngày 08 tháng 6 năm 2020, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2020 và theo Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 26/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Thanh T; Địa chỉ B, đường Hoàng Quốc V, khu vực A, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu T; Địa chỉ số A, đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Kan T; Địa chỉ số A, khu vực A, phường H, thị xã N, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ngân hàng T; Địa chỉ số A, H, quận H, thành phố Hà Nội.

. *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân Hàng T*: Ông Nguyễn Ngọc S (theo giấy ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Giám đốc Ngân Hàng T, chi hánh Hậu Giang); Địa chỉ số A đường Đ, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Quách Vũ L; Địa chỉ ấp H, thị trấn B, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Anh Phạm Văn S; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Chị Nguyễn Thị H; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Chị Phạm Thị N; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Chị Phạm Thị T; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Chị Phạm Thị L; Địa chỉ ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, lời khai của bà Nguyễn Thị T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Lâm Thanh T là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 11.157m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1000619 ngày 24/9/1996 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T. Vào năm 2007, ông Đoàn Phước D là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đ buộc bà Nguyễn Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T diện tích 8.505m^2, thửa 933, tờ bản đồ số 8 với giá 195.000^đ/m^2. Ông T trả được 400.000.000^đ còn thiếu lại 1.258.475.000^đ đến nay vẫn chưa trả. Do thời gian đã lâu ông T chưa trả đủ tiền và phần đất chuyển nhượng đất cấp cho hộ Nguyễn Thị T. Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông T; bà T sẽ trả lại số tiền đã nhận của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Kan T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hữu T trình bày: Năm 2007, ông Lê Hữu T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 8.505m^2 với giá 48.000^đ/m^2, bà T đã sang tên cho ông T nhưng chưa giao đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 195.000^đ/m^2 là không đúng sự thật vì ông T muốn nâng giá trị quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng nhưng không được. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giá 25.000^đ/m^2 là để giảm thuế. Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu của bà T vì ông T đã giao đủ tiền cho bà T, cụ thể: Lần 1 vào ngày 12/7/2007 giao 20.000.000^đ bà T đã nhận và có ký tên; lần 2 vào ngày 03/8/2007 giao 388.240.000^đ bà T cũng đã nhận và có ký tên; tổng cộng là 408.240.000^đ. Phần đất tranh chấp ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật; Yêu cầu bà T giao lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện Ngân hàng T trình bày: Ngân hàng có yêu cầu độc lập công nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Hữu T đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị T thuộc quyền sở hữu riêng của ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị H cùng thống nhất trình bày: Vào năm 2007, mẹ của ông S là bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu T mà không thông qua ý kiến của gia đình nên vợ chồng ông bà thống nhất theo đơn khởi kiện của bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách Vũ L trình bày: Ông Lê Hữu T có ký hợp đồng thế chấp để ông vay tiền của Ngân hàng T – chi nhánh Hậu Giang. Vụ án này, ông không có ý kiến hay thắc mắc gì. Ông yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị N, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị L, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thanh T không trình bày gì trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng T.

Công nhận phần đất có diện tích 8.505m^2 tại thửa 933, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00284 cấp cùng ngày 26/6/2007 do Ủy ban

nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp cho ông Lê Hữu T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Hữu T.

Buộc bà Nguyễn Thị T và các con của bà T phải di dời T bộ cây trồng trên đất nêu trên và chuyển giao đất tranh chấp cho ông Lê Hữu T.

Trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật nếu bà Nguyễn Thị T và các con của bà T không di dời hoặc di dời không hết T bộ cây trồng trên đất nêu trên thì ông Lê Hữu T có T quyền quyết định với cây trồng trên đất hoặc còn lại trên đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo qui định.

Ngày 16 tháng 10 năm 2019, bà Nguyễn Thị T kháng cáo T bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2019/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại T bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Quách Vũ L, anh Phạm Văn S, chị Nguyễn Thị H, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị T, chị Phạm Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa xét xử nhưng vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào mục 3 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu kháng cáo T bộ bản án sơ thẩm; Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Thanh T có yêu cầu cụ thể là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm.

[2.1] Theo hồ sơ thể hiện thì phần đất tranh chấp có diện tích 8.550m^2 thuộc thửa 933 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000619 ngày 24/9/1996 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T. Bà T và ông T đều thừa nhận vào năm 2007 các bên có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hữu T: Ông Nguyễn Kan T thừa nhận hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 25.000^đ/m^2 và hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng 195.000^đ/m^2 có chứng thực là để thực hiện mục đích khác. Lời thừa nhận của đại diện theo ủy quyền của ông T là chứng cứ để xem xét 02 hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác như trốn thuế, nâng giá trị để vay tiền Ngân hàng; Mặc dù hợp đồng đã được chứng thực nhưng đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên cả 02 đều không có giá trị pháp lý.

[3] Như vậy, chỉ còn hợp đồng thứ nhất tháng 5/2007 (không đề ngày), bà Nguyễn Thị T cùng con là Phạm Văn Sơn và H chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 15,5 công với giá 48.000.000^đ/1000m^2 không có công chứng (giấy tay) thể hiện ý chí giữa bà T và ông T. Xét hợp đồng lập giấy tay được xác lập từ tháng 5/2007, thời điểm áp dụng Luật đất đai 2003 và Bộ luật dân sự 2005. Theo điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 quy định *" Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; T hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất"*; Theo khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 có quy định *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật"*, và khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự 2005 có quy định *"Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong T hợp pháp luật có quy định"*. Đối chiếu với các quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức hợp đồng.

[3.1] Xét hợp đồng vi phạm hình thức; Căn cứ b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao quy định *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục*

2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và ***hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại,*** *buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ T hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".* Từ quy định trên cho thấy, bà T và ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đã vi phạm hình thức của hợp đồng, bà T chưa giao đất và ông T chưa canh tác phần đất này lần nào.

[3.2] Mặt khác, phần đất chuyển nhượng được xác định là cấp cho hộ và theo biên bản xác minh ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Công an huyện C, tỉnh Hậu Giang thì trong hộ gồm nhiều thành viên trong đó có: Bà Nguyễn Thị T, bà Phạm Thị N, ông Phạm Văn S, bà Phạm Thị T, bà Phạm Thị L, ông Nguyễn Văn T, bà H, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Thanh T và anh Phạm Khánh B nhưng chỉ có Phạm Văn S và H ký tên, những người còn lại đã có lời khai và trình bày không biết và cũng không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng bằng viết tay; Về nội dung hợp đồng thì bà Nguyễn Thị T cùng con là Phạm Văn S và H chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 15,5 công với giá 48.000.000^{đ}/1000m^2, nhưng thực hiện chuyển nhượng ông T chỉ trả số tiền tương ứng với diện tích là 8.550m^2 chứ không phải 15,5 công như nội dung thể hiện trong hợp đồng viết tay.

[4] Từ những phân tích nêu trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng thứ nhất tháng 5/2007 (không đề ngày), bà Nguyễn Thị T cùng con là Phạm Văn Sơn và H chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 15,5 công với giá 48.000.000^{đ}/1000m^2 không có công chứng (giấy tay) là chưa đủ chủ thể ký kết, nội dung trong hợp đồng không phù hợp với diện tích và số tiền thực tế chuyển nhượng, không công chứng chứng thực là vi phạm hình thức; Hợp đồng thứ 2 ngày 19/6/2007 bà T chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 8.505m^2 với giá 25.000^{đ}/m^2 có chứng thực và hợp đồng thứ 3 ngày 19/6/2007 bà T chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 8.505m^2 với giá 195.000^{đ}/m^2 có chứng thực, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Lê Hữu T là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu giao dịch khác. Nên cả 3 hợp đồng trên đều vô hiệu; Do đó, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà bà T và ông T là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa các đương sự có mặt đã nghe giải thích về quyền yêu cầu, nhưng các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

[6] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Ngọc S là người đại diện theo ủy quyền của N rút đơn yêu cầu độc lập và được người đại diện theo ủy quyền của nguyên và bị đơn đều đồng ý, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu độc lập này của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Đối với giao dịch bảo đảm liên quan đến quyền sử dụng đất của ông T chuyển nhượng của bà T bị vô hiệu; Ông T đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho Ngân hàng, nên cần phải xem xét quyền lợi người thứ ba. Xét giao dịch bảo đảm giữa ông T và Ngân hàng; Tại phiên tòa hôm nay, ông Kan T là đại diện ủy quyền của ông T và ông S đại diện ủy quyền của Ngân hàng đều thừa nhận do thế chấp quyền sử dụng phần đất tranh chấp cùng chung với nhiều quyền sử dụng của phần đất khác trong một hợp đồng và diện tích theo hợp đồng thế chấp rộng lớn nên giữa ông T và Ngân hàng không đến trực tiếp từng hộ xác minh; Ngân hàng căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời trình bày của ông T là đất không tranh chấp là xác lập hợp đồng thế chấp. Qua lời trình bày trên của ông Kan T và ông S cho thấy việc xác minh thẩm định giá cho vay là cần thiết nhưng Ngân hàng không trực tiếp đến phần đất để xác minh, thẩm định chặt chẽ xem xét nguồn gốc tài sản trước khi ký kết hợp đồng vay và ký kết giao dịch bảo đảm để cho vay, xem xét nguồn gốc tài sản của bên thế chấp có hợp pháp hay không, trên phần tài sản thế chấp hiện có ai quản lý và sử dụng và họ đã sử dụng vào mục đích gì, hiện trạng đất đã cải tạo chưa và có vật kiến trúc gì; Tính khả thi khi phát mãi tài sản bảo đảm. Do Ngân hàng không tuân thủ các điều kiện cần thiết khi thực hiện ký kết giao dịch bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ dân sinh sống trên đất, nên giao dịch của Ngân hàng và ông T là chưa đảm bảo. Do đó, Hội đồng xét xử hủy một phần giao dịch bảo đảm số 0099/11/HĐ ngày 05/12/2011 đối với quyền sử dụng đất thuộc phần đất đang tranh chấp.

[8] Đối với khoản tiền vay của ông Quách Vũ L và Ngân hàng. Ngân hàng chưa yêu cầu nên tách ra thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tuyên bố các các giao dịch chuyển nhượng vô hiệu và đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông T, hủy 01 phần giao dịch bảo đảm giữa Ngân hàng với ông T là có căn

cứ; Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và thống nhất áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 129, Điều 134, khoản 2 Điều 136, khoản 2 Điều 138, khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 99, Điều 100, Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

2/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng T.

3/ Hủy tờ hợp đồng chuyển nhượng đất tháng 5/2007 (không đề ngày), bà Nguyễn Thị T cùng con là Phạm Văn S và H chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 15,5 công với giá 48.000.000^{đ}/1000m^2 không có công chứng, chứng thực (giấy tay). Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2007, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 8.505m^2 với giá 25.000^{đ}/m^2 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2007, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Lê Hữu T phần đất có diện tích 8.505m^2 với giá 195.000^{đ}/m^2 có chứng thực Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4/ Hủy 01 phần giao dịch bảo đảm số 0099/11/HĐ ngày 05/12/2011 giữa N với ông Lê Hữu T liên quan đến tài sản bảo đảm là giấy nhận quyền sử dụng đất số H 00284 mang tên ông Lê Hữu T do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26 tháng 6 năm 2007.

5/ Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho bị đơn ông Lê Hữu T số tiền 408.240.000^{đ} (bốn trăm lẻ tám triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn bà Nguyễn Thị T chậm trả hoặc trả chưa đầy đủ số tiền trên cho bị đơn ông Lê Hữu T thì hàng

tháng nguyên đơn bà Nguyễn Thị T còn phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

6/ Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00284 mang tên ông Lê Hữu T do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26 tháng 6 năm 2007. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được quyền đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T không phải chịu. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được nhận lại 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0007009 ngày 26 tháng 11 năm 2013 và 100.000đ (một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0005171 ngày 18 tháng 7 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn ông Lê Hữu T phải chịu 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T đã nộp 100.000đ (một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0001817 ngày 21 tháng 4 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang được sung vào công quỹ nhà nước.

8/ Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

9/ Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Lê Hữu T phải chịu 3.856.000đ (ba triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng), bị đơn ông Lê Hữu T đã nộp xong.

T hợp bản án 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 ngày 08 tháng 6 năm 2020.

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hậu Giang;*

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

- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

Võ Hoàng Khải