

Bản án số: 92/2018/DS-PT

Ngày 12 - 10 - 2018

V/v tranh quyền hợp đồng
chuyển nhượng sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C (tên gọi khác là Nguyễn Thị U), sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Trịnh Văn K, sinh năm 1976 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp 1, xã L, huyện M, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1947 (có mặt)

3. Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1964 (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị S, 68 tuổi (vắng mặt)

5. Bà Lưu Thị T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Thông N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ông Vũ Đức T1, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp Long Thành, thị trấn Phước Long, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu (xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, bị đơn ông Trịnh Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị U (Nguyễn Thị C) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp này có diện tích khoảng 06 công tầm cây là của cha mẹ bà U cho bà U. Ngày 05/7/2010 bà U tự ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Trịnh Văn K với giá 75.000.000 đồng, ông K đã trả cho bà U được 65.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng ông K hứa tới vụ đông xuân sẽ trả đủ. Nhưng khi đến Ủy ban nhân dân thị trấn N làm hợp đồng chuyển nhượng thì Nhà nước ghi giá 165.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng bà U không thông qua chồng và các anh em trong gia đình nên khi biết việc chuyển nhượng này thì ông T1 và các anh em không đồng ý. Khi đến gặp ông K yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông K không đồng ý. Nay bà U yêu cầu vợ chồng ông K, bà L cho bà trả lại 65.000.000 đồng để chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng trên.

Ngày 26/10/2015 bà Nguyễn Thị U có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện vì bà đã được Cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế giao đất từ ông K cho bà vào năm 2012 khi bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật. Đồng thời vào năm 2012 sau khi Cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế giao đất cho bà, bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất diện tích 8.135m² cho ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Quốc K1 (anh ruột bà U) với giá 165.000.000 đồng, bà không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V, ông K1.

Bị đơn ông Trịnh Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích khoảng 06 công tầm cây là của bà Nguyễn Thị U (C) chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà vào ngày 05/7/2010 với giá 75.000.000 đồng. Vợ chồng ông K, bà L đã trả cho bà U được 65.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong quá trình làm thủ tục Nhà nước quy định giá 165.000.000 đồng. Nay, bà U xin chuộc lại đất thì ông bà không đồng ý.

Ngày 23/11/2015, ông K và bà L có đơn phản tố yêu cầu bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả phần đất đã chuyển nhượng tại các thửa 20, 26, 30, 37, 38 tờ bản đồ số 12 có diện tích 8.135m² cho ông K, bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K2 trình bày: Ông là em vợ của ông Trịnh Văn K, ông là người trực tiếp giao số tiền 65.000.000 đồng cho bà U chứ không giao số tiền 165.000.000 đồng như trong hợp đồng đã ghi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Quốc K1 trình bày: Vào năm 2012, ông V và ông K1 cùng bỏ số tiền 165.000.000 đồng (mỗi người 82.500.000 đồng) để chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 8.135m² của bà Nguyễn Thị U sau khi cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế giao đất từ ông K cho bà U. Khi ông K1 và ông V chuyển nhượng đất của bà U thì không có làm giấy tờ gì và cũng chưa có chuyển quyền sử dụng đất, nhưng bà U đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V giữ. Ông K1 và ông V không yêu cầu Tòa án xử lý hợp đồng chuyển nhượng này. Trong trường hợp bà U có nhu cầu sang lại đất với giá 165.000.000 đồng thì ông K1 và ông V đồng ý cho bà U sang lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Tua trình bày: Bà Son và bà Tua Thống N với lời trình bày của ông K1 và ông V.

Từ nội dung trên, tại bản án số 07/2018/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu ký ngày 06/7/2010) giữa bà Nguyễn Thị U với ông Trịnh Văn K.

Tổng số tiền bà U, ông Vũ Đức T1 cùng có trách nhiệm liên đới phải trả cho ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L là 115.000.000 đồng khi hủy hợp đồng vô hiệu. Nhưng bà Nguyễn Thị U đã tự nguyện nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H số tiền 65.000.000 đồng (Hợp đồng ban đầu) theo biên thu số 005439 ngày 31/5/2012 khi bản án phúc thẩm số 29/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật. Nên buộc bà Nguyễn Thị U, ông Vũ Đức T1 cùng có trách nhiệm liên đới giao trả thêm số tiền chênh lệch theo giá thị trường cho ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L là 50.000.000 đồng.

Phần đất chuyển nhượng tranh chấp có diện tích 8.135m² nằm trong thửa đất số 20, 26, 30, 37, 38 tờ bản đồ số 12 (cấp chính quy), do bà Nguyễn Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vụ án này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm tại Bản án số 29/2012/DSPT ngày 08/3/2012 và có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã cưỡng chế thi hành giao đất cho bà Nguyễn Thị U vào ngày 20/6/2012 nên không cần buộc ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L phải giao phần đất này cho bà Nguyễn Thị U, ông Vũ Đức T1.

Sau khi đối trừ về nghĩa vụ phải thi hành án (Gồm 350.000 đồng chi phí đo đạc; 3.250.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch; 1.800.000 đồng chi phí cưỡng chế thi hành án) trên tổng số tiền 65.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị U đã tự nguyện nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H theo biên thu số 005439 ngày 31/5/2012 để trả cho ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L khi bản án phúc thẩm số 29/2012/DSPT ngày 08/3/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật thì số tiền còn lại là 59.600.000 đồng. Nên ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L có quyền đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H nhận số tiền còn lại là 59.600.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, định giá, lãi suất, quyền kháng cáo cho các bên đương sự và trách nhiệm thi hành bản án.

Ngày 30 tháng 5 năm 2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông K số tiền 50.000.000 đồng, bà U yêu cầu giảm phần bồi thường và chỉ chịu trách nhiệm bồi thường tương đương với số tiền ông K đã thực hiện hợp đồng.

Ngày 31 tháng 5 năm 2018, bị đơn ông Trịnh Văn K kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu do ông K không có lỗi đồng thời ông K yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp.

Ngày 01 tháng 6 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1 kháng cáo không đồng ý bồi thường cho ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị L.

Tại phiên Tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc K1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đức T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Trịnh Văn K rút một phần kháng cáo, không yêu cầu định giá lại.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất: Bà Nguyễn Thị U, ông Vũ Đức T1 Thống N xác định đất có nguồn gốc của bà T3 là mẹ của bà U cho. Quá trình giải quyết vụ án, có lúc bà U cho rằng diện tích đất là được mẹ bà cho riêng nhưng có lúc lại xác định mẹ bà cho chung hai vợ chồng. Tuy nhiên, có cơ sở xác định khi bà U được bà Tụy cho quyền sử dụng đất thì bà U có đi đăng ký kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà Nguyễn Thị U. Việc bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 biết và cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì. Theo quy định Điều 32 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000 “*Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân;*”. Từ đó có căn cứ xác định diện tích đất 8.135m² nằm tại các thửa 20, 26, 30, 37, 38 tờ bản đồ số 12 (cấp chính quy) đất tọa lạc tại ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị U.

[2] Ngày 05/7/2010, giữa ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị U có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà Nguyễn Thị U chuyển nhượng diện tích đất 8.135m² nằm tại các thửa 20, 26, 30, 37, 38 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu cho ông Trịnh Văn K. Đến ngày 06/7/2010, thì lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cùng nội dung với hợp đồng ngày 05/7/2010) và ra Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn N chứng thực. Theo sự thỏa thuận, cả ông K và bà U cùng Thống N chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 8.135m² với giá là

75.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông K, bà U cũng thừa nhận giá trị chuyển nhượng nêu trên. Việc trong hợp đồng ngày 06/7/2010 thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 165.000.000 đồng là do cán bộ địa chính tự ghi vào khi ông K, bà U mang đi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại UBND thị trấn N.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2010, về hình thức tuân thủ theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005, có lập thành văn bản và được công chứng chứng thực. Về nội dung: Bà U, ông K đều xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá thỏa thuận là 75.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì lại ghi 165.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 5 Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định giá chuyển nhượng trong nội dung của hợp đồng thì do có sự chênh lệch về giá trị hợp đồng so với thỏa thuận ban đầu giữa các bên nên theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2010 bị vô hiệu do vi phạm về nội dung.

[4] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U, ông K bị vô hiệu, thấy rằng: Bà U và ông K Thống N ghi nhận giá trong hợp đồng 165.000.000 đồng làm hợp đồng vô hiệu là lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, do bà U thay đổi ý kiến không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng nên về mức độ lỗi bà U chịu 70% và ông K chịu 30%. Tính đến thời điểm hợp đồng vô hiệu thì ông K đã trả cho bà U số tiền 65.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng, do đó bà U chỉ phải chịu bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền mà bà U đã nhận từ ông K. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng cho 8.135m² giá trị quyền sử dụng đất, ông K đã thanh toán được 65.000.000 đồng tương đương với diện tích đất 7.050m².

[5] Tại biên bản về việc các đương sự Thống N giá thị trường ngày 17/01/2018, các đương sự đều xác định giá trị đất 8.135m² là 165.000.000 đồng, tương đương 20.283 đồng/m²). Như vậy, với diện tích đất 7.050m² x 20.283 đồng = 142.995.150 đồng, khấu trừ số tiền bà U đã nhận 65.000.000 đồng thì thiệt hại thực tế xảy ra là 77.995.150 đồng. Như đã phân tích, việc hợp đồng bị chấm dứt thực hiện bà Nguyễn Thị U phải chịu 70% lỗi bồi thường thiệt hại. Do đó, có cơ sở buộc bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trịnh Văn K số tiền là 65.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 54.596.605 đồng. Từ đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị U về việc

yêu cầu chỉ bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền ông K đã thực hiện hợp đồng và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Văn K về việc xác định lại lỗi khi hợp đồng bị vô hiệu. Tại phiên tòa, ông K rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu tính giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo này của ông Trịnh Văn K.

[6] Xét kháng cáo của ông Vũ Đức T1 về việc ông có trách nhiệm liên đới với bà Nguyễn Thị U bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Viên Kiên. Đến ngày 11 tháng 6 năm 2018, ông T1 có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo. Tuy nhiên qua làm việc với ông T1 thì ông T1 xác định do không hiểu biết về pháp luật và cho rằng không liên quan đến vụ án nên mới làm đơn rút kháng cáo. Nay, ông T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo vì ông không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông K khi hợp đồng vô hiệu. Như đã phân tích, mặc dù trước đây ông T1 và bà U chung sống với nhau như vợ chồng nhưng phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà U nên bà U được toàn quyền quyết định và thực tế chỉ có bà U nhận số tiền 65.000.000 đồng từ ông K. Mặc khác, tại thông báo số 65/TB-CCTHADS ngày 13/3/2015 của Chi cục Thi hành án huyện H (bút lục số 279) về kết quả thi hành bản án số 29/2012/DSPT ngày 08/3/2012, cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế thi hành giao quyền sử dụng đất thì chỉ giao cho bà U chứ không giao cho ông T1 và bà U. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định đây là tài sản chung của vợ chồng ông T1 và bà U có trong thời kỳ hôn nhân và buộc ông T1 cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường cho bà U là không có căn cứ. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Đức T1, không buộc ông T1 phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông K.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị U, ông Trịnh Văn K; chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Đức T1; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Về án phí: Mặc dù các bên không có kháng cáo và Viện kiểm sát cũng không có kháng nghị nhưng do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Văn K nên phần án phí cần điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng án phí 400.000 đồng và Chi cục Thi hành án dân sự huyện H đã thu án phí 3.250.000 đồng của ông K, bà L tại biên lai thu số 000304 ngày

22/6/2012. Sau khi đối trừ thì ông K, bà L được hoàn trả lại số tiền 3.450.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị U phải chịu 2.729.830 đồng. Bà U đã nộp tạm ứng án phí số tiền 500.000 đồng tại biên lai thu tiền số 001510 ngày 19/10/2010 và 200.000 đồng tại biên lai thu tiền số 001717 ngày 06/10/2011 đã được cơ quan thi hành án dân sự hoàn lại đủ. Nên nay buộc bà U phải nộp án phí sơ thẩm số tiền 2.729.830 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 137, Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 135 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016UBTVQH 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; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị U; Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ Quốc Thắng. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 18/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị U.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2010 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu ký ngày 06/7/2010) giữa bà Nguyễn Thị U với ông Trịnh Văn K.

Buộc bà Nguyễn Thị U phải trả cho ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L số tiền 119.596.605 đồng. Bà Nguyễn Thị U đã tự nguyện nộp tại Chi cục Thi hành án huyện H số tiền 65.000.000 đồng theo biên thu số 005439 ngày 31/5/2012 khi bản án phúc thẩm số 29/2012/DSPT ngày 08/3/2012 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bạc Liêu có hiệu lực pháp luật. Sau khi đối trừ nghĩa vụ thi hành án (Gồm 350.000 đồng chi phí đo đạc; 3.250.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch; 1.800.000 đồng chi phí cưỡng chế thi hành án) trên số tiền 65.000.000 đồng mà bà U đã tự nguyện nộp thì số tiền còn lại là 59.600.000 đồng. Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền có trách nhiệm làm thủ tục hoàn trả cho ông K, bà L số tiền 59.600.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị U phải nộp tiếp số tiền 54.596.605 đồng để bồi thường cho ông Trịnh Văn K.

Phần đất tranh chấp diện tích 8.135m² nằm tại các thửa 20, 26, 30, 37, 38 tờ bản đồ số 12 (cấp chính quy) đất tọa lạc tại ấp Thống N, thị trấn N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, do bà Nguyễn Thị U đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao trả lại đã bà Nguyễn Thị U.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị U và ông Trịnh Văn K.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn K về nội dung tính giá đất theo giá trị trường.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự thẩm: Ông Trịnh Văn K và bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000 đồng. Ông K đã nộp tạm ứng án phí 400.000 đồng theo biên lai thu tiền số 003146 ngày 23/11/2015 và cơ quan thi hành án dân sự huyện H đã thu 3.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 000304 ngày 22/6/2012. Sau khi đối trừ số tiền đã nộp, nay cơ quan thi hành án có thẩm quyền có trách nhiệm làm thủ tục hoàn trả lại cho ông K, bà L số tiền 3.450.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị U phải nộp 2.729.830 đồng.

- Ông Vũ Đức T1 không phải chịu án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị U, ông Trịnh Văn K và ông Vũ Đức T1 không phải chịu. Bà Nguyễn Thị U (do ông Nguyễn Quốc K1 nộp thay), ông Trịnh Văn K, ông Vũ Đức T1 (do chị La Thị Thanh Tuyền nộp thay) mỗi người đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo các biên lai thu số 0005771 ngày 30/5/2018, biên lai thu số 0005775 ngày 01/6/2018 và biên lai thu số 0005776 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

4.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị U phải chịu 350.000 đồng và ông Trịnh Văn K, bà Nguyễn Thị L phải chịu 350.000 đồng. Bà U đã nộp 350.000 đồng đã chi xong và ông K, bà L đã hoàn trả cho bà U số

tiền 350.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005311 ngày 22/6/2012. Ông Trịnh Văn K đã dự nộp tạm ứng chi phí 350.000 đồng, đã chi hết nên bà U phải trả cho ông K số tiền 350.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, Điều 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (09 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Cao Thị Túy Giang