

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 48/2022/DS-PT

Ngày: 25/02/2022

Về việc: Đòi lại tài sản từ HĐCN QSD
đất, HĐCN QSD đất, hủy điều chỉnh
biên động trên GCNQSD đất, hủy hợp
đồng thuê nhà, hợp đồng cầm cố tài sản

**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 Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Kim Hương

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp đòi lại tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy điều chỉnh biên động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1956. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư P - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang. Có mặt

Đồng bị đơn:

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1968. Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1968. Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư T - thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (vợ ông H). Có mặt
2. NLQ2 (con ông N, bà T). Có mặt
3. NLQ3 (vợ NLQ2). Có đơn xin vắng mặt
4. NLQ4 (con NLQ2, NLQ3). Vắng mặt
5. NLQ5 (con NLQ2, NLQ3). Vắng mặt
6. NLQ6 (con NLQ2, NLQ3). Vắng mặt
7. NLQ7 (con NLQ2, NLQ3). Vắng mặt
8. NLQ8 (con ông N, bà T). Vắng mặt
9. NLQ9 (vợ NLQ8). Vắng mặt
10. NLQ10 (con NLQ8, NLQ9). Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

11. Văn Phòng Công chứng K.

Trụ sở: Khu phố A, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc K. Chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Quang L. Chức vụ: Công chứng viên. Vắng mặt

Người làm chứng:

1. NLC1. Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

2. NLC2. Có mặt

Địa chỉ: Khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

3. NLC3. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp R, xã H, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kiều T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Thanh H trình bày: Ngày 13-9-2017 ông có ký hợp đồng Công chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T, diện tích 111,4m² thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện X, tỉnh Kiên Giang, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 gia đình ông N đang ở với giá 1.300.000.000 đồng. Ông nộp

toàn bộ hồ sơ tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện X, ngày 07-11-2017 ông được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh biến động.

Cùng ngày ông ký hợp đồng cho vợ chồng ông N thuê lại nhà và đất với giá 40.000.000 đồng/01 năm (tức từ ngày 13-9-2017 đến ngày 13-9-2018). Theo hợp đồng đã hết thời hạn thuê nhưng ông N, bà T không trả lại nhà đất cho vợ chồng ông. Ông xác định việc nhận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông N là thật, không nhằm mục đích thực hiện giao dịch dân sự cầm cố tài sản như lời vợ chồng ông N trình bày.

Ông khẳng định dòng chữ trong phần cuối của bản hợp đồng thuê nhà ghi *“Trong thời gian hợp đồng 01 năm ông Trần Văn N không chuộc lại 1.700.000.000 đồng thì bên mua sẽ bán theo giá thị trường”*, là ông viết. Mục đích ghi là do ông N, bà T có xin ông một năm sau chuộc lại căn nhà và đất, ông cũng đồng ý nhưng nói với vợ chồng ông N sẽ trao đổi với gia đình ông rồi tính. Sau khi bàn bạc với gia đình, ông quyết định không cho ông N, bà T chuộc lại mà nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N phải trả lại diện tích 111,4m² thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, thành phố X và 01 căn nhà cấp 4 trên đất vì đã hết thời hạn thuê. Ông không đồng ý theo yêu cầu phản tố của vợ chồng ông N, bà T hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất, hủy điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để nhận số tiền 1.700.000.000 đồng theo yêu cầu của vợ chồng ông N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định việc nhận chuyển nhượng nhà đất có anh Tạ Phú Q, NLC1 và NLC2 làm chứng, thực tế ông không nhận cầm cố nhà đất của vợ chồng ông N. Khoản tiền chênh lệch từ 1.300.000.000 đồng đến 1.700.000.000 đồng là do bên ông N kê ghi nên ông ghi, không phải tiền lãi.

Ông thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ trích đo địa chính số 603/2019 ngày 08-5-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định - Giám định C để làm cơ sở để xét xử, không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại. Hiện tại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đang quản lý tại nhà, cam kết không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất nêu trên cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật

Bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày: Năm 2017 do vợ chồng ông thiếu nợ, bị chủ nợ đòi tiền và hăm dọa nên vợ chồng ông phải thế chấp toàn bộ căn nhà và đất cho ông Phan Thanh H số tiền 1.300.000.000 đồng. Thừa nhận ngày 13-9-2017 có ký hợp đồng Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, diện tích 111,4m², thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44, đất tại khu phố B, thị trấn D, huyện X, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 được UBND huyện X cấp ngày 16-5-2011 do vợ chồng ông đứng tên chủ sử dụng.

Mục đích ký hợp đồng không phải chuyển nhượng đất mà cầm cố tài sản nên trong bản hợp đồng thuê nhà ngày 13-9-2017 ông H ghi “*đồng ý cho chuộc lại trong thời hạn một năm, với giá 1.700.000.000 đồng*”. Vợ chồng ông đã trả 40.000.000 đồng là tiền thuê nhà 01 năm. Ông H cho chuộc lại từ 1.300.000.000 đồng thành 1.700.000.000 đồng là tiền lãi ông H tạm tính nhưng không nói rõ lãi vay là bao nhiêu. Chưa hết hạn 01 năm nhưng vợ chồng ông xin chuộc lại nhà đất nhưng vợ chồng ông H không đồng ý mà yêu cầu bán lại với giá thị trường thì vợ chồng ông không đồng ý.

Nay vợ chồng ông phản tố không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, yêu cầu Tòa án hủy bỏ toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-9-2017 với ông H, hủy bỏ điều chỉnh biến động ngày 07-11-2017 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện X (nay thành phố X) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 được UBND huyện X cấp ngày 16-5-2011 do vợ chồng ông đứng tên chủ sử dụng. Đồng thời yêu cầu Tòa án xác định giao dịch dân sự giữa các bên là cầm cố sản, vợ chồng ông đồng ý trả cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng. Vợ chồng ông xác định, đất và nhà hiện tại vợ chồng ông cùng vợ chồng các con là NLQ2 và NLQ8 cùng các cháu đang sinh sống.

Tại phiên tòa, vợ chồng ông có đơn xin sửa đổi bổ sung yêu cầu phản tố. Yêu cầu xác định giao dịch dân sự giữa vợ chồng ông với ông H là cầm cố tài sản và khẳng định việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là giả tạo vì có NLC2 và NLC3 làm chứng không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất như vợ chồng ông H trình bày. Trong hợp đồng thuê nhà ông H có ghi “*đồng ý cho chuộc lại trong thời hạn một năm, với giá 1.700.000.000 đồng*”, số tiền chênh lệch 400.000.000 đồng là tiền lãi ông N tạm tính để trả cho ông H, ông H thống nhất nên mới ghi vào hợp đồng. Chưa hết hạn 01 năm ông N và ông Thái Thanh H đến gặp ông H xin chuộc lại nhà đất thì ông H không đồng ý.

Vợ chồng ông thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ trích đo địa chính số 603/2019 ngày 08-5-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập và kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định - Giám định C để làm cơ sở để xét xử, không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại. Hiện tại nhà và đất tranh chấp vợ chồng ông cùng các con cháu đang ở, cam kết không thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác đối với đất và nhà nêu trên cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

NLQ2 trình bày: Anh là con của vợ chồng ông N, bà T. Hiện tại anh cùng vợ là NLQ3 và các con NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 đang chung sống trong căn nhà của vợ chồng ông N. Theo lời trình bày và yêu cầu của vợ chồng ông N, anh đồng ý, không yêu cầu gì khác.

NLQ8 trình bày: Anh là con của vợ chồng ông N, bà T. Hiện tại anh cùng vợ là NLQ9 và NLQ10 đang chung sống trong căn nhà của vợ chồng ông N. Theo lời trình bày và yêu cầu của vợ chồng ông N, anh đồng ý, không yêu cầu gì khác.

Văn Phòng Công chứng Nguyễn K do người đại diện hợp pháp trình bày: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-9-2017 giữa ông Phan Thanh H với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T là phù hợp theo đúng trình tự pháp luật quy định. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng:

NLC2 trình bày: Khẳng định theo hợp đồng Công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N là giả tạo, thực tế vợ chồng ông N cầm cố nhà đất cho ông H không phải chuyển nhượng đất, nhà như ông H khai. Vì trước khi ông H nhận cầm cố tài sản của ông N thì ông có đến xem nhà, có ý định nhận cầm cố nhưng sau khi xem nhà thì ông không nhận cầm cố. Ông H nhận cầm cố nên ông N nhờ ông liên hệ chỉnh sửa lại số chứng minh nhân dân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng để ông N ra ký hợp đồng cho ông H. Sau khi ông liên hệ chỉnh sửa cho ông N xong, các bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng, ông có mặt chứng kiến, có làm hợp đồng tay cầm cố cho hai bên, hai bên có ký hợp đồng nhưng ông N không giữ mà giao cho ông H giữ. Ông H đưa tiền cho ông để ông trả tiền cho bà Trần Thị Biết, sau khi trả tiền cho bà Biết thì bà Biết đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ. Ông

H chỉ đưa 1.260.000.000 đồng, còn giữ lại 40.000.000 đồng. Vì ông H cho vợ chồng ông N thuê nhà lại với giá 40.000.000đ/năm. Hợp đồng thuê nhà ngày 13-9-2017 do ông soạn rồi đưa cho ông H và ông N ký.

NLQ3 trình bày: Trong giai đoạn vợ chồng ông N ký hợp đồng với ông Phan Thanh H thì ông không biết. Đến khoảng tháng 8-2018 ông cùng ông N đến nhà gặp ông H để xin chuộc lại nhà với giá 1.700.000.000 đồng nhưng ông H nói hỏi lại ý kiến của gia đình. Sau đó ông có liên hệ với ông H thêm 02 lần cũng để đại diện cho ông N xin chuộc lại tài sản nhưng ông H không đồng ý. Khăng định vợ chồng ông N cầm cố nhà đất cho ông H nên ông N mới xin chuộc lại đất.

NLQ1 trình bày: Trước khi vợ chồng ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H thì bà có nhận cầm bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, vợ chồng ông N có nợ 600.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng với ông H thì ông N có nói đem giấy đất qua Phòng Công chứng để ông N bán cho ông H lấy tiền trả cho bà, tại Phòng Công chứng thì ông NLC1 đưa tiền cho bà, bà giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Bà không chứng kiến các bên thỏa thuận cầm cố tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 24/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H
2- Không chấp toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T

3- Buộc vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T cùng các con vợ là NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150, UBND huyện X cấp ngày 16-5-2011, do vợ chồng ông N đứng tên chủ sử dụng, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 44, diện tích 111,4m², trên đất có căn nhà cấp 4 gia đình ông N cùng các con đang sinh sống tại Khu phố B, phường D, thành phố X. Vị trí đất, số đo từng cạnh, nhà được thể hiện theo sơ đồ trích đo số 603/2019 ngày 08-5-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố X lập.

- Vợ chồng ông N cùng các con, cháu được quyền lưu cư trên đất, nhà nêu trên trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật để di dời toàn bộ trang thiết bị, vật dụng trong nhà và bàn giao lại nhà và đất cho vợ chồng ông Phan Thanh H, NLQ1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo.

*** Ngày 24/6/2021 ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng luật hình thức và nội dung chưa đúng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông, Tòa án không xem xét hết hồ sơ vụ án nhưng lại buộc ông trả nhà cho nguyên đơn, tại phiên tòa sơ thẩm NLQ2 làm nhân chứng nhưng lại cho rằng NLQ2 không có chứng cứ chứng minh lời khai của mình, ông không đồng ý vì luật không có điều luật nào yêu cầu nhân chứng phải chứng minh. Viện kiểm sát cho rằng ông chuộc nhà đã hết thời hạn nhưng Tòa chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát là thiếu chính xác. Ông có đầy đủ chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển thể nhưng Tòa lại lấy hợp đồng này làm căn cứ để công nhận hợp đồng là không đúng ảnh hưởng quyền lợi của ông.

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, NLQ1 và ông N, bà T đã tự nguyện thỏa thuận đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông H và ông N, bà T lập tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang đối với diện tích đất 111,4m², thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang và hủy điều chỉnh biến động sang tên cho ông H vào ngày 07/11/2017.

Ông N, bà T có trách nhiệm trả cho ông H và bà NLQ1 số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 25/02/2022 dương lịch. Sau khi ông N, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thì ông H có trách nhiệm giao trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ do UBND huyện X cấp cho ông N, bà T vào ngày 16/5/2011, biến động sang tên ông H vào ngày 07/11/2017. Ông N, bà T được tiếp tục sử dụng thửa đất có diện tích 111,4m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại thửa số 76, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng K, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Kiều T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông H, NLQ1 và ông N, bà T đã tự nguyện thỏa thuận đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông H và ông N, bà T lập tại Phòng Công chứng Đ tỉnh Kiên Giang đối với diện tích đất 111,4m², thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang và hủy điều chỉnh biên độ sang tên cho ông H vào ngày 07/11/2017.

Ông N, bà T có trách nhiệm trả cho ông H và NLQ1 số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 25/02/2022 dương lịch. Sau khi ông N, bà T hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thì ông H có trách nhiệm giao trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ do UBND huyện X cấp cho ông N, bà T vào ngày 16/5/2011, biến động sang tên ông H vào ngày 07/11/2017. Ông N, bà T được tiếp tục sử dụng thửa đất có diện tích 111,4m² và căn nhà trên đất tọa lạc tại thửa số 76, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Xét thấy việc tự thỏa thuận của các đương sự là sự tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm số bản án dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông N bà T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 600.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

Hoàn trả cho ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông N bà T không phải chịu, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí bản vẽ là 559.000 đồng và chi phí định giá là 15.000.000 đồng, tổng cộng 15.559.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 221; 500; 501; 502; 503 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, 100, 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 121 Luật Nhà ở;

- 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 kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm 24/2021/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là ông Phan Thanh H, NLQ1 và ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T như sau:

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông Phan Thanh H và Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T lập tại Phòng Công chứng số K, số công chứng 7319. Quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 111,4m², thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang

1.2. Hủy điều chỉnh biến động sang tên cho ông Phan Thanh H vào ngày 07/11/2017 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T ngày 16/5/2011.

1.3. Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T có trách nhiệm trả cho ông Phan Thanh H tổng cộng số tiền là: 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Thời gian và cách thức trả tiền: Trả một lần số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) vào ngày 25/4/2022 dương lịch. Trường hợp đến ngày trả nợ mà ông N bà T không trả số tiền trên cho ông H thì ông H có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4. Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 111,4m² và căn nhà trên đất thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại tổ 15, khu phố B, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, phần đất có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

- Cạnh 1-2 = 2,42 mét; cạnh 2-3 = 2,74 mét, các cạnh này giáp đất ông Trần Văn D;

- Cạnh 3-4 = 1,41 mét; cạnh 4-5 = 0,63 mét; cạnh 5-6 = 5,42 mét; cạnh 6-7 = 3,38 mét; cạnh 7-8 = 3,07 mét; cạnh 8-9 = 1,83 mét, các cạnh này giáp đất ông Lê Văn D

- Cạnh 9-10 = 5,17 mét giáp Hẻm

- Cạnh 10-11 = 15,43 mét giáp đất bà Trần Thị H;

- Cạnh 11-1 = 3,03 mét giáp đất bà Nguyễn Thị G.

Chi tiết theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện X (thành phố X) và sơ đồ trích đo số 603/2019 ngày 08/5/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X (thành phố X), tỉnh Kiên Giang lập.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Thanh H (người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đồng ý giao trả lại cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T ngày 16/5/2011, biến động sang tên cho ông Phan Thanh H vào ngày 07/11/2017.

1.6. Trường hợp ông Phan Thanh H (người đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) không thực hiện việc giao trả giao trả lại cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T ngày 16/5/2011, biến động sang tên cho ông Phan Thanh H vào ngày 07/11/2017 thì ông N, bà T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007802, ngày 16-12-2020 là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X (nay là thành phố X), tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho ông Phan Thanh H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008025 ngày 16-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X (nay là thành phố X), tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000442 và 0000443 cùng ngày 05/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí bản vẽ là 559.000 đồng và chi phí định giá là 15.000.000 đồng, tổng cộng 15.559.000 đồng (Mười lăm triệu năm trăm năm mươi chín nghìn đồng), ông Phan Thanh H đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ số tiền này.

4. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. X;
- THA dân sự TP. X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Nhiên