TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2018/DS-PT
Ngày: 05/3/2018
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đào Liệt Trinh.

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc;

Ông Nguyễn Văn Hải.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Văng Thị Ngọc Yến, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Bà Giang Thị Kim Ngữ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Tấn H, sinh năm 1974.

Bà Châu Thị Bích L, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khu vực 1, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984, địa chỉ liên lạc: Đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Giấy ủy quyền ngày 31/01/2018, (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê K và Luật sư Trần Vũ Thanh T - Văn phòng luật sư Lê K - Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ, (Vắng mặt không có lý do, đại diện nguyên đơn đồng ý).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Đường C, khu vực 4, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ, (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Châu Huệ T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Văn A, sinh năm 1990, địa chỉ liên lạc: Đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Giấy ủy quyền ngày 31/01/2018, (Có mặt).

2. Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, (Có văn bản xin giải quyết vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T.

Địa chỉ: Đường L, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ, (Có văn bản xin giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L, bà Phạm Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ngày 20/8/2015, ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L có vay của bà Phạm Thị Đ số tiền 500.000.000 đồng (vay giùm ông Châu Huệ T). Theo hợp đồng thì thời hạn vay là 06 tháng, để đảm bảo cho khoản vay ông H, bà L có thế chấp cho bà Đ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496, CH03492 và CH03495 đứng tên ông Phạm Tấn H.

Ngày 25/8/2015, bà Đ yêu cầu ông H, bà L lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Đ để đảm bảo cho khoản vay trên, Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công

chứng M (nay thay đổi thành Văn phòng công chứng Nguyễn Hoài T), Hợp đồng số 1303, quyển số 01/2015/TP/CC-SCC/HĐCNQSDĐ, cụ thể:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03492 với diện tích 129.5m2, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/12/2014.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03495 với diện tích 218.4m^2, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496 với diện tích 276.1m^2, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

Ông H, bà L vay tiền của bà Đ dùm cho ông T, hàng tháng ông T có đóng tiền lãi cho bà Đ là 15.000.000đồng. Tính đến ngày 12/4/2016, ông T đã đóng số tiền lãi là 90.000.000đồng.

Nay ông H, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2015 giữa ông H, bà L và bà Phạm Thị Đ. Ông H, bà L đồng ý trả cho bà Đ số tiền vay 500.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Phạm Thị Đ trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 28/5/2015 giữa bà và ông H, bà L tại Văn phòng công chứng M bà không thống nhất và có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân quận B bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tấn H, bà Châu Thị Bích L; Yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp đã được hai bên tự nguyên thỏa thuận ký kết và được công chứng hợp pháp, hiện đã sang tên tách bộ ngày 19/5/2016 sang cho bà; Yêu cầu nguyên đơn giao trả quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

- ***Đại diện ông Châu Huệ T - ông Đặng Trọng T trình bày***: Ông Châu Huệ T có T qua ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L nhờ vay của bà Phạm Thị Đ 500.000.000 đồng, đã trả lãi từ tháng 10/2015 đến tháng 04/2016 là 90.000.000 đồng. Nay ông có yêu cầu bà Phạm Thị Đ phải trả lại cho ông số tiền ông đã đóng lãi là 90.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ không đồng ý do không có liên quan trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2017/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận B tuyên xử như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Phạm Thị Đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Đ với nguyên đơn ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L phản tố tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 25/8/2015 tại Văn phòng công chứng M giữa ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L với bà Phạm Thị Đ và công nhận việc sang tên tách bộ ngày 19/5/2016 theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496, CH03492 và CH03495 mang tên Phạm Thị Đ.

Buộc ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L giao đất cho bà Phạm Thị Đ theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496, CH03492 và CH03495 mang tên Phạm Thị Đ ngày 19/5/2016 khi án có hiệu lực pháp luật theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03492 với diện tích 129.5m^2, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/12/2014.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03495 với diện tích 218.4m^2, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496 với diện tích 276.1m^2, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

Chấp nhận yêu cầu của ông Châu Huệ T như sau: Buộc bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông Châu Huệ T số tiền 90.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Thời gian và cách thanh toán tiền do các bên đương sự tự thỏa thuận nếu không thỏa thuận được sẽ yêu cầu Chi cục thi hành án quận B giải quyết theo thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về việc chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2017, nguyên đơn ông Phạm Tấn H, bà Châu Thị Bích L có đơn yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

Ngày 12/10/2017 bà Phạm Thị Đ có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho ông Châu Huệ T số tiền 90.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo như đã nêu trên;

Phía bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa hôm nay, có căn cứ để kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã ký ngày 25/8/2015 tại Văn phòng công chứng M giữa ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L với bà Phạm Thị Đ là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản được lập cùng ngày giữa các bên. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, buộc phía nguyên đơn hoàn trả tiền đã vay cho bị đơn và lãi suất theo quy định, có khấu trừ số tiền lãi đã đóng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1- Về tố tụng:

1.1- Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn 15 ngày, nộp tiền tạm ứng án phí đúng thời hạn, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 6 năm 2016 nguyên đơn ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phía bị đơn bà Phạm Thị Đ. Ngày 01/8/2016 bị đơn có đơn phản tố

yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa hai bên. Phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013, do đó Tòa án nhân dân quận B thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 3, điều 25 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi, bổ sung năm 2011; Về cấp xét xử theo điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.3- Đương sự trong vụ án được xác định gồm: nguyên đơn ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L; bị đơn bà Phạm Thị Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Huệ T; Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt. Riêng Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận B và Văn phòng công chứng M đã xin giải quyết vắng mặt từ giai đoạn sơ thẩm, nên không cần thiết có mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

2- Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Xét nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn được nêu trong đơn và tại phiên tòa phúc thẩm là không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bị đơn mà chỉ cầm cố 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay giùm cho ông Châu Huệ T (chú của bà L) số tiền vay là 500.000.000 đồng vào ngày 25/8/2015 với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 6 tháng. Việc hai bên đến Văn phòng công chứng M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 25/8/2015 là do bị phía bị đơn ép buộc, sau khi vay phía ông T đã đóng lãi cho bà Đ được 06 tháng đến tháng 3/2016 thì không có khả năng trả nên phía bị đơn đã tự ý mang các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển sang tên của bị đơn.

Về phía bà Phạm Thị Đ thì tuy thừa nhận lúc đầu hai bên có thỏa thuận lập văn bản viết tay "Giấy mượn tiền ngày 25/8/2015" (bút lục 29), nhưng cùng trong ngày hai bên đã thay đổi thỏa thuận thành hợp đồng chuyển nhượng và đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng đất chính thức, tại phiên tòa phúc thẩm bà cho rằng khi ra Văn phòng công chứng phía nguyên đơn nói là quên Giấy mượn tiền tại nhà, bà đồng ý nhưng sau đó do quên nên không hủy giấy này. Về số tiền lãi phía bị đơn đã nhận của ông Châu Huệ T tổng cộng 90.000.000 đồng thì bà Đ cho rằng đây là tiền ông T đóng lãi cho bà trong một khoản hùn hạp làm ăn khác do bà Giang là người có quan hệ tình cảm với ông T đưa lãi kinh doanh của bà, tuy nhiên, bà Đ không xuất trình được tài liệu chứng

minh quan hệ vay mượn này ở cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, thậm chí tại phiên tòa hôm nay bà Đ cũng không nói rõ được họ và tên, địa chỉ cụ thể của bà Giang.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong cùng ngày 25/8/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn lập hai văn bản thỏa thuận bao gồm: "Giấy mượn tiền ngày 25/8/2015" và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M. Số tiền bị đơn cho nguyên đơn vay và giá chuyển nhượng 03 thửa đất số 191 diện tích 129,5m^2, 192 diện tích 276,1m^2, 202 diện tích 218,4m^2 (đều là đất trồng cây lâu năm nằm liền kề nhau) là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó phía bị đơn đã nhiều lần nhận tiền lãi của ông Châu Huệ T bằng 90.000.000 đồng. Việc nhận lãi này bị đơn có khai là trong một quan hệ hùn vốn kinh doanh khác nhưng không được nguyên đơn, ông T thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ khác chứng minh, trong khi đó trong 05 biên nhận tiền lãi của 06 tháng bằng 90.000.000 đồng bà Đ đều ghi là nhận tiền lãi do ông T đóng. Do vậy, có cơ sở để xác định trình bày của nguyên đơn là có căn cứ vì nếu hai bên đã chuyển nhượng và thanh toán đủ tiền thì sau đó không thể có việc ông T đóng lãi tiếp cho bị đơn số tiền 90.000.000 đồng.

Mặt khác, về giá của 03 thửa đất tranh chấp: Theo Biên bản đo đạc, thẩm định lập ngày 23/9/2016 (nội dung biên bản này ghi cả phần định giá là không đúng thủ tục) hai bên không thống nhất xác định được giá đất theo giá thị trường, phía bị đơn nêu ra giá là 900.000 đồng/m^2; theo Biên bản định giá lập ngày 29/01/2018 do Hội đồng định giá ở cấp phúc thẩm thành lập, hai bên đương sự thống nhất xác định giá thị trường của 03 thửa đất tranh chấp là 2.500.000 đồng/m^2. Tổng diện tích của 03 thửa đất là 623,5m^2 như vậy giá trị hiện nay của 03 thửa đất tương đương 1.558.750.000 đồng.

Từ phân tích trên có căn cứ để Hội đồng xét xử kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M ngày 25/8/2015 giữa ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L với bà Phạm Thị Đ là giả tạo nhằm che giấu việc vay mượn tiền có cầm cố tài sản theo "Giấy mượn tiền ngày 25/8/2015". Vì vậy, theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giao dịch vay muợn tiền có hiệu lực (do giao dịch giữa các đương sự được thực hiện trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết).

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày là vay tiền giùm ông T, nhưng không được bị đơn thừa nhận, nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền vốn và lãi cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn và đại diện ông T thỏa thuận là hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết phần tiền, vì vậy, cần buộc nguyên đơn trả vốn và lãi cho bị đơn, sau này nếu ông T không hoàn trả tiền cho nguyên đơn thì các nguyên đơn có quyền khởi kiện ông T trong vụ án khác.

Về lãi suất: Đây là hợp đồng vay có lãi có thời hạn, tuy nhiên, lãi suất thỏa thuận và đã thực hiện của các đương sự ở mức 3%/tháng là vượt quá quy định về lãi suất theo khoản 1, điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005. Nếu tính theo quy định thì số lãi mà bị đơn phải chịu từ khi vay 25/8/2015 đến khi xét xử sơ thẩm 28/9/2017 (02 năm 01 tháng 03 ngày) là:

500.000.000đ x 13,5%/năm x 02 năm 01 tháng 03 ngày = 141.187.500 đồng.

Khấu trừ với số tiền lãi bà Đ đã nhận 90.000.000 đồng, nguyên đơn còn phải trả lãi tiếp số tiền 51.187.500 đồng cộng với tiền vốn 500.000.000 đồng bằng 551.187.500 đồng (phần 90.000.000 đồng đã đóng, nguyên đơn và ông T tự giải quyết với nhau, nếu không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện trong vụ án khác).

Do đã buộc nguyên đơn trả vốn và lãi cho bị đơn nên cần tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M ngày 25/8/2015 giữa ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L với bà Phạm Thị Đ và hủy phần nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý từ ông Phạm Tấn H sang tên bà Phạm Thị Đ trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 770780, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 03492 do UBND quận B cấp cho ông Phạm Tấn H ngày 30/12/2014; số BX 770781, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 03495; số BX 770782, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH 03496 do UBND quận B cấp cho ông Phạm Tấn H ngày 07/01/2015 .

Với phân tích trên thì không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cũng như yêu cầu độc lập của ông Châu Huệ T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ có đơn đề nghị xem xét các khoản chi phí về nộp thuế và trước bạ bà Đ đã nộp, phần này bà Đ liên hệ với cơ quan thuế để được giải quyết theo quy định của pháp luật về thuế. Riêng phần chi phí dịch vụ làm giấy tờ không có căn cứ để buộc nguyên đơn hoàn trả, bà Đ tự chịu vì việc thuê

dịch vụ để chuyển quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật và không có sự đồng ý của nguyên đơn.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí định giá ở cấp phúc thẩm là 2.640.000 đồng.

Đối với chi phí đo đạc, thẩm định, định giá ở cấp sơ thẩm 3.000.000 đồng, cấp sơ thẩm có thực hiện nhưng không quyết định trong bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn trình bày là tự nguyện chịu số tiền này nên cấp phúc thẩm không giải quyết.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí theo giá ngạch trên số tiền vay và lãi phải hoàn trả tiếp cho bị đơn; bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch do yêu cầu xin hủy hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận. Ông T phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.Từ nhận định trên nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn xem như cũng được chấp nhận một phần vì bị đơn không phải hoàn lại 90.000.000 đồng cho ông T, cần sửa quyết định bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1- Căn cứ khoản 2, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 129, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điều 26, khoản 3 điều 27 , khoản 2 điều 290 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

2-<u>Tuyên xử</u>: Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị Đ. Sửa quyết định bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L .

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 25/8/2015 tại Văn phòng công chứng M giữa ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L với bà Phạm Thị Đ.

Hủy việc chuyển sang tên của bà Phạm Thị Đ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ký ngày 19/5/2016 trên ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Tấn H như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03492 với diện tích 129.5m^2, thửa đất số 191, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 30/12/2014.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03495 với diện tích 218.4m^2, thửa đất số 202, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03496 với diện tích 276.1m^2, thửa đất số 192, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại đường N, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 07/01/2015.

Ông Phan Tấn H và bà Châu Thị Bích L có quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Các khoản chi phí về nộp thuế và trước bạ bà Đ đã nộp, bà Đ liên hệ với cơ quan thuế để được giải quyết theo quy định của pháp luật về thuế.

Buộc ông Phạm Tấn H và bà Châu Thị Bích L có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền nợ vay 500.000.000 đồng và tiền lãi là 51.187.500 đồng bằng 551.187.500 đồng (năm trăm năm mươi mốt triệu một trăm tám bảy ngàn năm trăm).

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn chưa thi hành số tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Bác yêu cầu phản tố xin công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin giao đất của bà Phạm Thị Đ đối với ba thửa đất tranh chấp.

- Bác yêu cầu độc lập của ông Châu Huệ T về việc buộc bà Phạm Thị Đ có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 90.000.000 đồng.

3- Về án phí và chi phí thẩm định, định giá:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 26.047.500 đồng, được khấu trừ 12.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006710 ngày 21/7/2016, nguyên đơn phải nộp thêm 13.547.500 đồng. Bị đơn phải chịu là 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006730 ngày 04/8/2016, bị đơn được nhận lại 5.700.000 đồng. Ông Châu Huệ T phải

chịu 4.500.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006814 ngày 13/10/2016, ông T phải nộp thêm 2.250.000 đồng. Các biên lai thu đều do Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ phát hành.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không phải chịu, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các phiếu thu số 008625 ngày 11/10/2017 và 008635 ngày 13/10/2017 đều của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Chi phí thẩm định, định giá:

Đối với chi phí đo đạc, thẩm định, định giá ở cấp sơ thẩm 3.000.000 đồng, ghi nhận việc đại diện nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này nên cấp phúc thẩm không giải quyết.

Chi phí định giá ở cấp phúc thẩm là 2.640.000 đồng bị đơn phải chịu (bị đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng, số tiền còn thừa 360.000 đồng đã nhận lại xong).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP. Cần Thơ;
- TAND Q. B;
- Chi cục THADS Q. B;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đào Liệt Trinh