

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 136/2020/DS-PT

Ngày: 15-5-2020

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2020/QĐPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thị T, sinh năm 1976, cư trú tại: Số nhà 244, Quốc lộ 14A, ấp C2, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985, cư trú tại: Số nhà 183, đường Đ2, ấp P, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Phước T2, sinh năm 1975;

2. Anh Nguyễn Trần Hữu T3, sinh ngày 26/5/1999;

Cùng cư trú tại: Số nhà 442A, Tổ 2, ấp P2, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Thị S, sinh năm 1974, cư trú tại: Số nhà 183, ấp P, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị S là: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985, cư trú tại: Số nhà 183, đường Đ2, ấp P, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2020).

2. Văn phòng công chứng ĐK.

Trụ sở tại: Số 89A1, Khu phố 2, Đại lộ ĐK, phường P3, thành phố BT.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng ĐK là: Ông Võ Văn T4 – chức vụ: Trưởng Văn Phòng.

Ông T4 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

3. Anh Trần Minh A, sinh năm 1979, cư trú tại: Số nhà 553, Tổ 2, ấp P2, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1943;

5. Bà Diệp Thị H, sinh năm 1952;

6. Anh Trần Quốc D, sinh năm 1981;

7. Chị Trần Thị Nguyệt M, sinh năm 1983;

8. Chị Trần Thị T2 H1, sinh năm 1983;

9. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1968;

10. Chị Trần Thanh N, sinh năm 1983;

11. Chị Tô Thị Trúc L1, sinh năm 1988.

Cùng cư trú tại: Số nhà 03, ấp P2, xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh D, chị M, chị L1, chị H1, anh L, chị N là: Anh Minh A (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2018).

- *Người kháng cáo:* Bà Thái Thị T là nguyên đơn và bà Trần Thị Nguyệt M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thái Thị T trình bày:

Ngày 21/8/2015, bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 phần đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, diện tích 653,9m², giá chuyển nhượng là 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng). Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng ĐK, tỉnh Bến Tre vào ngày 21/8/2015. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký chỉ ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy biên nhận tiền vào ngày 21/10/2015 với giá chuyển nhượng là 1.010.000.000 đồng. Bà T đã giao tiền đầy đủ cho bà T2 tại nhà của bà Thái Thị S.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất bà có cùng bà T2 xuống xem đất, bà thấy trên đất có 02 căn nhà tường nhưng bà T2 cho rằng đây là tài sản của bà T2, bà T2 nói khi giao đất bà sẽ yêu cầu những người đang ở trên đất dời đi nên bà không quan tâm. Đến ngày 20/01/2016, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi phí làm thủ tục sang tên là 16.000.000 đồng (mười sáu triệu đồng) (tiền lệ phí trước bạ nhà đất là 3.295.000 đồng và thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 13.183.000 đồng). Bà T cũng đã nhiều lần yêu cầu bà T2 và anh Hữu T3 bàn giao nhà và đất đã sang nhượng nhưng phía bị đơn không đồng ý di dời vì cho rằng trên đất còn nhà của gia đình bà T2. Nay bà T yêu cầu bà T2 và anh T3 phải giao phần đất đã chuyển nhượng cho bà và bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Nếu bà T2 và anh T3 không giao đất cho bà thì bà T2 và anh T3 phải trả cho bà giá trị phần đất trên theo giá thị trường mà hội đồng định giá đã định.

Bị đơn bà Trần Thị Phước T2 trình bày:

Trước đây, bà có vay tiền của bà Thái Thị S, nhưng hai bên không có làm hợp đồng vay tiền mà nhiều lần ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Phần đất này là của gia đình bà nhưng cho bà mượn đứng tên để thế chấp vay tiền ngân hàng. Do vay tiền nên bà và con trai bà có nhiều lần đến văn phòng công chứng để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S.

Ngày 21/8/2015, bà và anh Hữu T3 có đến văn phòng công chứng ĐK để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S như những lần trước. Lúc đó bà và con trai chỉ đến ký tên vào hợp đồng rồi về không có đọc hợp đồng và cũng không biết người đứng tên nhận chuyển nhượng đất là bà Thái Thị T. Đối với giấy nhận tiền ngày 21/10/2015 do bà T cung cấp thì bà thừa nhận bà có ký và ghi họ tên của mình, lúc đó bà cũng không xem kỹ nội dung biên nhận ghi gì, bà chỉ nhớ số tiền ghi là 101.000.000 đồng (một trăm lẻ một triệu đồng) hay 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) gì đó chứ không phải là 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng). Nay bà và anh Hữu T3 không đồng ý giao nhà và đất cho bà T. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà Thái Thị T. Đối với việc bà T yêu cầu bà giao đất cho bà T bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và phần lãi của số tiền trên theo qui định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Trần Hữu T3 trình bày:

Lúc ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất thì anh còn nhỏ, mẹ anh (bà T2) kêu thì anh làm, anh không biết việc hai bên mua bán đất, anh có ký tên vào một số văn bản theo yêu cầu của mẹ anh; cụ thể chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng ngày 21/8/2015 và chữ ký trong giấy biên nhận ngày 20/8/2015 là của anh nhưng lúc này anh chưa đủ 18 tuổi và chỉ ký theo yêu cầu của mẹ anh (bà T2). Nay anh cũng thống nhất với ý kiến của bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Thị S trình bày:

Trước đây, giữa bà và bà T2 có ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 03/6/2015, nhưng sau đó do bà T2 đòi giá quá cao nên bà không chuyển nhượng được. Do đó, bà cùng với bà T và bà T2 tự thỏa thuận để bà T2 chuyển nhượng cho bà T. Bà T2 đã trả đủ tiền cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị H trình bày:

Phần đất này do gia đình bà cho bà, bà đã đứng tên giấy chứng nhận, sau đó do con bà (bà T2) cần vốn làm ăn nên bà cho bà T2 mượn đứng tên để vay vốn làm ăn. Khi bà T2 chuyển nhượng nhà và đất cho bà T gia đình không biết. Trên phần đất này có 03 căn nhà gồm: nhà của bà, nhà của anh Minh A và nhà của chị Nguyệt M. Khi bà T mua đất của T2 bà T không có đến xem đất. Trước đây bà có yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất nhưng nay bà chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa con bà là Trần Thị Phước T2 và bà Thái Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T4, ông Trần Minh A, Trần Quốc D trình bày:

Thông nhất lời trình bày của bà Diệp Thị H và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đông62 Khởi trình bày:

Ngày 21/8/2015, bà Trần Thị Phước T2 và con trai là anh Nguyễn Trần Hữu T3 có đến văn phòng công chứng ĐK để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là bà Thái Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2408/HĐCNQSDĐ được ký vào ngày 21/8/2015 là đúng theo quy trình công chứng và đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Đồng thời đại diện Văn phòng công chứng ĐK yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T.

Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của bị đơn bà T2, anh T3 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như: bà H, ông T4, anh Minh A, Anh D, chị M, chị H1, anh L, chị N, chị L1 cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P1, thành phố BT đã ký giữa bà Thái Thị T với bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 vào ngày 21/8/2015 tại Văn phòng công chứng ĐK.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Thái Thị T số tiền là 1.690.774.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/11/2019 nguyên đơn bà Thái Thị T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2015 có hiệu lực pháp luật, buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng bàn giao cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 73, tờ bản đồ 40. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện bàn giao thì phải thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn theo giá thị trường tính đến thời điểm hiện tại.

Ngày 08/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Nguyệt M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo đó ghi nhận bà T2, anh T3 đồng ý giao trả lại phần đất tranh chấp cho bà Diệp Thị H để bà H liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Thái Thị T; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Phước T2. Ngày 21/8/2015, bà T2 và anh T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Thái Thị T tại Văn phòng công chứng ĐK.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2015 về hình thức phù hợp quy định pháp luật. Về nội dung, hợp đồng thỏa thuận bà T2 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà Thái Thị T. Tuy nhiên trên phần đất tranh chấp 03 căn nhà trong đó có 02 căn nhà kiên cố, trước khi nhận chuyển nhượng đất bà T có xem vị trí, hiện trạng đất. Bà T cũng biết được các ngôi nhà trên đất không phải là tài sản của bà T2 mà là tài sản của người thứ ba nhưng lại

không xem xét, trao đổi, thỏa thuận trực tiếp với những người đang sinh sống trên đất để xác định những tài sản đó là của ai, bà T2 có được quyền chuyển nhượng hay không, do phía bà T không xem xét dẫn đến việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng tài sản của người khác và bà T không thể nhận tài sản đã nhận chuyển nhượng. Chính từ việc bà T không xem xét, xác định rõ tài sản trước khi ký hợp đồng đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà và những người đang sinh sống trên phần đất này. Điều này chứng tỏ khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T2 thì bà T cũng có một phần lỗi.

[3] Ngoài ra, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2408/HĐCNQSĐĐ được ký vào ngày 21/8/2015 tại Văn phòng công chứng ĐK hai bên ghi giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng) nhằm mục đích trốn thuế. Theo Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 600.000.000 đồng bị vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng bị che giấu là hợp đồng thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 1.010.000.000 đồng (một tỷ không trăm mười triệu đồng) cũng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 411 Bộ luật Dân sự 2005 vì hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng tài sản của bên thứ ba (là nhà). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/8/2015 là phù hợp.

[4] Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền thể hiện tại biên nhận nhận tiền ngày 20/8/2015 và 21/10/2015 có chữ ký của bà T, bà T2, anh T3, cụ thể:

- Tại giấy biên nhận ngày 20/8/2015 thể hiện diện tích chuyển nhượng giữa hai bên là 581m² với giá 920.000.000 đồng, trong giấy biên nhận này có chữ ký của bà T, chữ ký và dấu lấn tay của bà T2 và anh T3.

- Tại giấy biên nhận ngày 21/10/2015 thể hiện diện tích chuyển nhượng giữa hai bên là 653,9m² với giá 1.010.000.000 đồng, trong giấy biên nhận này có chữ ký của bà T và bà T2.

Việc hai bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ký tên để giao nhận tiền, bà T2 cho rằng không xem qua nội dung hợp đồng và các biên nhận, tuy nhiên bà T2 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không chứng minh

được có sự ép buộc, lừa dối để bà ký tên vào hợp đồng và các biên nhận nhận tiền nêu trên nên bà phải chịu trách nhiệm về các hành vi do bà thực hiện.

[5] Do hai bên cùng có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, để bảo đảm quyền lợi của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải cùng nhau gánh chịu phần tổn thất do chênh lệch giá tại thời điểm hiện tại so với thời điểm chuyển nhượng là có cơ sở.

Phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng là $653,9m^2$ trong đó có $195m^2$ đất ở tại nông thôn và $458,9m^2$ đất bằng trồng cây hàng năm khác. Theo giá tại Biên bản định giá ngày 09/4/2019 thì phần đất này có tổng giá trị là 2.351.700.000 đồng (trong đó giá đất ONT: $195m^2 \times 5.000.000$ đồng = 975.000.000 đồng; giá đất BHK: $458,9m^2 \times 3.000.000$ đồng = 1.376.000.000 đồng). Phần chênh lệch giá đất theo giá thị trường và giá các bên chuyển nhượng trước đây là $2.351.700.000$ đồng – $1.010.000.000$ đồng = $1.341.700.000$ đồng. Phần chi phí làm thủ tục chuyển nhượng là 16.000.000 đồng. Do đó, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản bị tổn thất là $1.341.700.000$ đồng + 16.000.000 đồng : 2 = 678.850.000 đồng.

[6] Về chi phí thu thập chứng cứ là 3.848.000 đồng, bà Thái Thị T phải chịu 1.924.000 đồng và bà Trần Thị Phước T2, anh Nguyễn Trần Hữu T3 phải chịu 1.924.000 đồng. Do bà T đã tạm ứng xong nên bà T2, anh T3 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền là 1.924.000 đồng.

[7] Như vậy, tổng số tiền bà T2, anh T3 phải trả cho bà T là: $1.010.000.000$ đồng + 678.850.000 đồng + 1.924.000 đồng = 1.690.774.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

[8] Bà Trần Thị Nguyệt M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo đó ghi nhận bà T2, anh T3 đồng ý giao trả lại phần đất tranh chấp cho bà Diệp Thị H để bà H liên hệ với cơ quan chức năng làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, yêu cầu của bà M không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà trong vụ án và bà T2, anh T3, bà H không có kháng cáo, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị T; không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Nguyệt M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Bà Thái Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0012309 ngày 21/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho chị Trần Thị T2 H1, anh Trần Minh A, anh Trần Quốc D, chị Trần Thị Nguyệt M mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu số tương ứng 0000883, 0000884, 0000885, 0000886 ngày 14/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; do kháng cáo không được chấp nhận nên đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Thái Thị T phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008336 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Nguyệt M phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008363 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị T;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Nguyệt M;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS – ST ngày 25 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 122, 129, 131, 137, 411, 689, 697; 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 423, 427, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thái Thị T.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Diệp Thị H, ông Trần Văn T4, anh Trần Minh A, anh Trần Quốc D, chị Trần Thị Nguyệt M, chị Trần Thị T2 H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2015 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre giữa bà Thái Thị T với bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Phước T2 và anh Nguyễn Trần Hữu T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Thái Thị T số tiền là 1.690.774.000 đồng (một tỷ sáu trăm chín mươi triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị T phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0012309 ngày 21/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Hoàn trả cho chị Trần Thị T2 H1, anh Trần Minh A, anh Trần Quốc D, chị Trần Thị Nguyệt M mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0000883, 0000884, 0000885, 0000886 ngày 14/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị T phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008336 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị Nguyệt M phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai

thu số 0008363 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương

