

Bản án số: 89/2018/DS-PT

Ngày 02 - 5 - 2018

V/v hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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: Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Võ Văn Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Huỳnh Văn Nhân -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 02 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn T P, sinh năm 1968 (có mặt) và ông Lê Hùng M, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 44 K, khu phố 1, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hùng M và bà Nguyễn T P: ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 105/28 Nguyễn An Ninh, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Theo văn bản ủy quyền được công chứng tại Văn phòng công chứng Rạch Giá ngày 21/12/2017 và ngày 23/3/2018 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 06 N, khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lý Thị Tú Q, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Số 06 N, khu phố 1, phường B, thị xã H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị Tú Q: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987 (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn T P, sinh năm 1968 và ông Lê Hùng M, sinh năm 1965 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn T P trình bày: Vào khoảng tháng 12 năm 1986 bà và ông Lê Hùng M chung sống như vợ chồng, đến năm 1989 tổ chức lễ cưới, làm thủ tục đăng lý kết hôn tại Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Năm 1990, bà và ông M có mua lại mảnh đất tại số 44, đường Phạm Văn K, khu phố 1, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang (sau Đây gọi tắt là nhà, đất số 44 đường Phạm Văn K). Phần đất này nhận chuyển nhượng của ông Tăng Kim Nhựt (là dượng của bà), chỉ mua bán bằng miệng, không có giấy tờ gì. Năm 1999, Nhà nước có chính sách giải tỏa, đền bù nên phần đất của ông bà còn lại diện tích khoảng 60m². Năm 2003, Nhà nước cho phép làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất trên, nhưng để mẹ của bà là bà Phan Thị C đứng tên (Giấy chứng nhận QSD đất số X 114800, thửa số 27, tờ bản đồ PĐ 29, diện tích 55m², loại đất ở tọa lạc khu phố 1, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang do UBND thị xã H cấp ngày 29/10/2003). Đến năm 2011, mẹ bà làm thủ tục tặng cho bà quyền sử dụng đất trên và ghi biến động vào mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do cần tiền trang trải cuộc sống nên từ năm 2011 bà hỏi vay tiền của bà Lý Thị Tú Q số tiền 10.000.000 đồng, đóng lãi mỗi ngày là 50.000 đồng. Bà Q yêu cầu bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đã đồng ý. Sau đó, bà còn vay tiền bà Q nhiều lần nhưng tất cả các lần vay tiền, đóng lãi đều không có làm giấy tờ, biên nhận gì. Sau đó, bà Q chót nợ gốc và lãi tổng cộng là 160.000.000 đồng, mỗi tháng phải đóng lãi 24.000.000 đồng. Bà đã thực hiện đóng lãi từ năm 2011 đến năm 2013 và thiếu lại 03 tháng tiền lãi là 72.000.000 đồng. Bà Q cộng dồn tiền gốc và lãi thành số tiền 298.000.000 đồng, bà Q kêu ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho ông T là chồng bà Q đứng tên. Do không có tiền trả nên bà đồng ý ký nhưng nói chỉ là ký tạm khi nào có tiền trả thì bà nhận lại nhà, đất. Vài ngày sau bà Q kêu bà ký vào tờ giấy nhận nợ, bà có ký tên nhưng thực tế bà không nhận tiền. Bà tiếp tục đóng lãi được 03 tháng (29.500.000 đồng/tháng) thì không còn khả năng đóng nên bà xin bớt ½ tiền lãi nhưng bà Q không đồng ý. Bà Q kêu bà ký hợp đồng thuê nhà trên phần đất bà đã chuyển nhượng cho ông T mỗi tháng là 1.000.000 đồng nhưng trong một năm đầu thì không phải đóng lãi. Bà cho rằng việc bà vay tiền của bà Q và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê Hùng M chồng bà hoàn toàn không biết. Sau này do không còn cách nào trả nợ nên bà mới nói cho ông M biết.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Hùng M thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Nguyễn T P.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/02/2016, bà P và ông M cho rằng xuất phát từ việc bà Q cho bà P vay tiền với lãi suất cao nên bà P phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chồng của bà Q là ông Trần Quốc T, do đó vợ chồng bà P ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T để đảm bảo chỗ ở ổn định cho gia đình ông bà.

Bị đơn ông Trần Quốc T trình bày: Bà P có vay tiền của vợ ông là bà Lý Thị Tú Q từ năm 2011 đến năm 2013 nhưng đã trả xong, đến đầu năm 2014 tiếp tục vay số tiền 388.000.000 đồng. Do không có khả năng T toán nên bà P mới tự nguyện bán nhà và đất cho ông để trừ nợ, hai bên có đến UBND phường Đ ký hợp đồng và làm thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, bà P vẫn ở trên nhà đất đã chuyển nhượng, do bà P chưa tìm được nơi ở khác nên xin thuê lại ở mỗi tháng 1.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng, bà P khẳng định nhà, đất số 44 đường Phạm Văn K là của mẹ của bà là bà Phan Thị C cho bà và vợ chồng bà đã ly hôn, chính quyền địa phương cũng không biết bà P có chồng là ông M, do đó bà P tự mình ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tuy nhiên, ông cho rằng do không biết nên hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không thỏa thuận mua nhà trên đất. Đồng thời, ông khai rằng tại thời điểm chuyển nhượng, giá trị quyền sử dụng đất thực tế gần 400.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 55.000.000 đồng để tránh việc nộp thuế nhiều. Nay ông M, bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà P thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Tú Q trình bày: Qua sự quen biết từ trước giữa bà P và gia đình bà, bà P nói không có tiền trang trải làm ăn và lo cho con ăn học nên hỏi vay tiền, thấy vậy từ năm 2011 đến năm 2013 bà cho bà P vay tiền nhiều lần có lần vay trên 100 triệu, khi đến hạn bà P trả tiền đầy đủ, đến đầu năm 2014 bà P nói cần số tiền lớn nên hỏi vay 400.000.000 đồng, nhưng bà chỉ gom được 388.000.000 đồng cho bà P vay, lấy lãi tháng 2%/tháng và hai bên không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Vài tháng sau, bà P không có khả năng chi trả nên bà P mới chuyển nhượng đất và nhà cho bà để trừ nợ. Sau đó, chồng bà là ông Trần Quốc T đứng ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P và được UBND phường Đ chứng thực hợp đồng ngày 24/6/2014. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, bà nghe nói bà P nợ nhiều người nên bà yêu cầu bà P ký biên nhận ngày 12/9/2014 là có nhận vay của bà 388.000.000 đồng nhưng thực tế số tiền này bà P đã nhận trước đó. Trong giấy biên nhận, chồng bà ghi lãi suất vay là 0,2%/tháng

nhưng thực tế lãi suất vay là 2%/tháng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà cho bà P thuê lại nhà với giá 1.000.000 đồng/tháng. Việc bà P nói vợ chồng bà lừa gạt bà P để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là không đúng. Do đó, bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà và bà P.

Tại bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20/10/2017, Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang quyết định:

Bác đơn khởi kiện của ông Lê Hùng M và bà Nguyễn T P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Quốc T, tại thửa đất số 27, tờ bản đồ PĐ-29, diện tích 55.0m², mục đích sử dụng đất ở, tọa lạc tại khu phố 1, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 114800, cấp cho bà Phan Thị T ngày 29/10/2003, ngày 03/10/2011 điều chỉnh tên từ Phan Thị T thành Phan Thị C, ngày 27/10/2011 bà Phan Thị C tặng cho QSD đất cho bà Nguyễn T P, ngày 11/8/2014 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/10/2017, nguyên đơn ông Lê Hùng M và bà Nguyễn T P kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang với các lý do: Thứ nhất, vào các năm 2011 và 2014, bà P đều ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số 44 đường Phạm Văn K cho ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2014; Thứ hai, tất cả các hợp đồng chuyển nhượng đất đều là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà P và bà Q nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thứ ba, có chứng cứ xác định tài sản chuyển nhượng là tài sản vợ chồng bà P mua chung được người bán và các thành viên trong gia đình xác nhận nhưng Tòa án công nhận hợp đồng là không đúng; Thứ tư, nếu xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng thì căn nhà là tài sản chung của ông M và bà P, tuy nhiên việc định đoạt căn nhà lại không có ý kiến của ông M và các con, trong khi căn nhà số 44 đường Phạm Văn K là chỗ ở duy nhất của các thành viên trong gia đình bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M và bà P là ông Nguyễn Ngọc S thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn. Ông cho rằng quyền sử dụng đất mà bà P chuyển nhượng cho ông T là tài sản chung của bà P và ông M. Việc bà P một mình ký tên sang nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông T mà không có sự đồng ý của ông M

là không đúng quy định của pháp luật, hơn nữa căn nhà và đất tọa lạc tại số 44 đường Phạm Văn Ký là nơi ở duy nhất của vợ chồng ông M bà P và hai con, do đó yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T.

Tại phiên tòa, bị đơn ông T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2014 nếu bà P trả lại cho vợ chồng ông số tiền vay 388.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên - đại diện Viện Kiểm sát thực hành quyền công tố và kiểm sát tại phiên tòa nhận định: Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhận định: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/6/2014 giữa ông T và bà P vô hiệu, đối với số tiền bà P vay bà Q, phía ông T và bà Q sẽ khởi kiện ở vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Hùng M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Tú Q vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông M và bà Q.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ngày 05/02/2016 và lời trình bày của các đương sự tại cấp sơ thẩm thì việc bà P và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 44 đường Phạm Văn K là xuất phát từ việc bà Q vay tiền của bà P, khi mất khả năng T toán thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, mà không xem xét quan hệ pháp luật tranh chấp vay tài sản giữa bà P và bà Q là thiếu sót, chưa đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy, qua lời khai của vợ chồng ông M bà P và vợ chồng ông T bà Q thì từ năm 2011, bà P đã nhiều lần hỏi vay tiền của bà Q. Các lần vay mượn tiền, trả nợ gốc và lãi đều không viết giấy biên nhận gì, chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau. Vợ chồng ông T bà Q cho rằng các lần vay tiền trước năm 2014 bà P đều trả tiền đầy đủ, nhưng đến năm 2014 bà P vay số tiền 388.000.000 đồng thì không còn khả năng T toán nên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 44 đường Phạm Văn K cho vợ chồng ông bà, sau đó ông bà cho bà P thuê lại nhà mỗi tháng là 1.000.000 đồng. Như vậy, việc bà P

và ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là để trừ số tiền bà P vay của bà Q, việc này các bên đều thừa nhận và thực tế để đảm bảo việc trả nợ vay, vào ngày 26/3/2012 bà P cũng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, sau đó hai bên lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng trên vào ngày 23/6/2014 và ký lại hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2014. Hơn nữa, trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 24/6/2014 ghi giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng, không đúng với giá trị thực tế của quyền sử dụng đất theo kết quả định giá ngày 18/9/2017 là 481.800.000 đồng. Mặt khác, khi lập hợp đồng chuyển nhượng trên đất có căn nhà do ông M và bà P cùng xây dựng nhưng bà P và ông T không thỏa thuận mua bán căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng cũng không xem xét quyền lợi của những người cùng sinh sống trên thửa đất chuyển nhượng là ông M và hai con của ông M bà P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và ông T là không đúng bản chất sự việc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M và các con ông M. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu bà P trả lại cho vợ chồng ông số tiền đã vay là 388.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Quá trình xét xử phúc thẩm, UBND phường Đ có ý kiến việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời trên cơ sở giải quyết của Tòa án, UBND thị xã H sẽ xem xét thực hiện việc đánh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 114800 do UBND thị xã H cấp ngày 29/10/2003 theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ theo quy định tại các điều 122, 127, 129 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/6/2014 giữa bà P và ông T vô hiệu.

[4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, kiến nghị UBND thị xã H điều chỉnh biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P theo quy định của pháp luật và ông T, bà Q phải có nghĩa vụ chấp hành việc điều chỉnh biến động sang tên nêu trên.

Đối với số tiền chuyển nhượng thực chất là tiền bà P vay của bà Q, vợ chồng ông T bà Q cho rằng vào năm 2014 bà P vay số tiền gốc là 388.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất vay 2%/tháng. Tại thời điểm vay các bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập hợp đồng vay hay viết giấy biên nhận gì, nhưng sau khi cho vay tiền, do lo ngại bà P không trả được nợ nên ngày 12/9/2014 ông T, bà Q mới yêu cầu bà P viết giấy nhận nợ bà Q số tiền 388.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ

án và tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng việc bà P vay tiền của bà Q kéo dài từ năm 2011 đến năm 2014, sau nhiều lần cộng dồn nợ gốc và lãi thì bà P không còn khả năng T toán nên theo yêu cầu của bà Q, bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không thừa nhận vay bà Q số tiền 388.000.000 đồng mà chỉ xác định nợ 160.000.000 đồng. Đáng lẽ cấp sơ thẩm phải thu thập chứng cứ làm rõ thực tế số tiền vay cũng như lãi suất thỏa thuận giữa các bên để có cơ sở buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền gốc và tiền lãi theo quy định. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với hợp đồng vay tài sản giữa các bên sẽ giải quyết thành vụ kiện riêng khi ông T, bà Q có yêu cầu khởi kiện.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà P vô hiệu nên ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Bà P được trả lại số tiền 200.000 đồng đã tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0006730 ngày 15/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

Về án phí phúc thẩm, do chấp nhận một phần kháng cáo của ông M bà P nên ông bà không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên áp dụng các điều 157, 158, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông Trần Quốc T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 127, 129 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000, các điều 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 26, 27, 29 và 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Hùng M và bà Nguyễn T P.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 19/2017/DS-ST ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/6/2014 giữa bà Nguyễn T P với ông Trần Quốc T vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân thị xã H điều chỉnh biến động sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Trần Quốc T sang cho bà Nguyễn T P theo quy định của pháp luật và ông Trần Quốc T, bà Lê Thị Tú Q có nghĩa vụ chấp hành việc điều chỉnh biến động sang tên đối với quyền sử dụng thửa đất số 27, tờ bản đồ PĐ-29, diện tích 55.0m², mục đích sử dụng đất ở, tọa lạc tại khu phố I, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang, đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 114800 ngày 29/10/2003 cho bà Phan Thị T, ngày 03/10/2011 điều chỉnh tên từ Phan Thị T thành Phan Thị C, ngày 27/10/2011 bà Phan Thị Chu tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn T P và ngày 11/8/2014 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng). Bà Nguyễn T P được trả lại số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) đã tạm ứng theo biên lai thu tiền số 0006730 ngày 15/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

Về án phí phúc thẩm, do chấp nhận một phần kháng cáo của ông M bà P nên ông bà không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông M bà P số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004381 và số 0004382 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 470.000 đồng và chi phí định giá là 2.744.000 đồng buộc ông Trần Quốc T phải có nghĩa vụ nộp. Do ông Lê Hùng M và bà Nguyễn T P đã nộp tiền tạm ứng, do đó ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông M, bà P chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 470.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi ngàn đồng) và chi phí định giá tài sản là 2.744.000 đồng (Hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 03/5/2018.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;

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

- THADS TX.H;
- TAND TX. H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Minh Triều

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Linh

Nguyễn Thành Tấn

Võ Minh Triều