TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 167/2018/DS-PT
Ngày 19 - 10 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về 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: Ông Nguyễn Thành Tấn.

Các Thẩm phán: Ông Võ văn Lịnh

Bà Trần Thị Trâm Anh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 20 tháng 9, ngày 15 và ngày 19 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2018 về Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 187/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1980; địa chỉ: đường T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc P, sinh năm 1980, theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2015; địa chỉ: đường C, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Đ: Ông Nguyễn Hải T, sinh năm 1977, theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018 (có mặt).

Cùng địa chỉ: H, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

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

1. NLQ1; địa chỉ: H, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1: Luật sư Nguyễn Trần Thụy Q thuộc Văn phòng Luật sư Thụy Q - Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. NLQ2; địa chỉ: H, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. NLC1 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLC2 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: H, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* NLQ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L là ông Nguyễn Quốc P trình bày: Vào ngày 05/3/2014 ông L và vợ chồng ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ CH00359 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 08/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ. Hợp đồng chuyển nhượng được NLQ2 chứng thực số 29, quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD vào ngày 12/3/2014. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 300.000.000 đồng và ông L đã trả đủ số tiền này cho vợ chồng ông T, bà Đ và thời gian theo thỏa thuận tại hợp đồng để giao giấy tờ và giao đất ngay sau khi ký hợp đồng. Đến thời điểm này thì vợ chồng ông T, bà Đ đã giao diện tích đất chuyển nhượng trên cho ông L sử dụng và ông L đã xây dựng các công trình như Nhà trọ, chuồng nuôi bồ câu, đào ao nuôi cá và trồng cây trên đất, nhưng chưa lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được với lý do là đất đang bị Chi cục thi hành án kê biên phát mãi để thực hiện khoản tiền thi hành của ông T và bà Đ đối với NLQ1 trong vụ án khác.

Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông T, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được NLQ2, huyện A chứng thực vào ngày 12/3/2014 giữa ông L với vợ chồng ông T, bà Đ và buộc ông T, bà Đ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để làm thủ tục chuyển quyền.

Tại đơn khởi kiện bổ sung nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L yêu cầu: Ông L yêu cầu hủy quyết định kê biên phát mãi tài sản của Chi cục thi hành án dân sự huyện A số 02/QĐ-CCTHA ngày 17/11/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ trình bày: Vào ngày 05/3/2014 vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ: CH00359 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 8/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ cho ông Nguyễn Hồng L theo hợp đồng chuyển nhượng được NLQ2 chứng thực số 29, quyển số 01/2014TP/CC-SCT/HĐGD vào ngày 12/3/2014 với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, ông L đã trả đủ tiền.

Đến thời điểm này thì vợ chồng ông bà đã giao diện tích đất chuyển nhượng trên cho ông L sử dụng và ông L đã xây dựng các công trình như chuồng nuôi bồ câu, đào ao nuôi cá và trồng cây trên đất, xây nhà trọ cho thuê, nhưng chưa lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được với lý do là đất đang bị Chi cục thi hành án kê biên phát mãi để thực hiện khoản tiền thi hành án của ông bà đối với NLQ1 trong vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, vào ngày 08/01/2018 giữa ông L với vợ chồng ông bà và NLQ1 có yêu cầu Tòa án tiến hành hòa giải để thỏa thuận với nhau và tại buổi hòa giải thì giữa ông L với vợ chồng ông bà và NLQ1 đã thỏa thuận được và yêu cầu Tòa án nghi nhận sự thỏa thuận và được Tòa án ban hành biên bản hòa giải thành ngày 08/01/2018, sau đó vợ chồng ông bà đã trả cho NLQ1 được số tiền 300.000.000 đồng theo nội dung hòa giải thành ngày 08/01/2018. Đến ngày 15/01/2018 thì NLQ1 đã có đơn thay đổi ý kiến.

Nay vợ chồng ông T, bà Đ thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký với anh L và thực tế vợ chồng ông bà đã giao diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông L sử dụng ngay sau khi ký hợp đồng.

NLQ1 trình bày: Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 20/2014/QĐST-DS, ngày 16/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện A thì vợ chồng ông T, bà Đ nợ và phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền 616.649.500 đồng vào

ngày 22/5/2014 trả đủ một lần nhưng vợ chồng ông T, bà Đ không thực hiện và bà đã yêu cầu Chi Cục thi hành án dân sự huyện A kê biên phần đất đối với thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m2 đất tọa lạc tại H (trước đây là khu vực 2), thị trấn T, huyện A đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ.

Tuy nhiên theo thông báo của Tòa án thì Tòa án nhân dân huyện A đang thụ lý giải quyết vụ kiện về việc ông Nguyễn Hồng L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2 đất tọa lạc tại H (trước đây là khu vực 2), thị trấn T, huyện A đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ, nên NLQ1 không đồng ý vì tại thời điểm ông L và vợ chồng ông T, bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau thì trước đó phần đất này vợ chồng ông T, bà Đ đã thỏa thuận bán cho NLQ1 và đã nhận tiền cọc của NLQ1 là 105.000.000 đồng, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do hai bên đã thỏa thuận được tại Tòa án về số nợ nên NLQ1 đã đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đó.

Ông T làm thủ tục gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện A để làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông L nhưng bị NLQ1 ngăn chặn nên ông T đã rút lại thủ tục chuyển nhượng. Nay Thi hành án kê biên để đảm bảo số nợ cho NLQ1 thì ông L lại làm đơn để tạm ngưng việc thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, đến ngày 12/01/2018 thì vợ chồng ông T với bà Đ mới thỏa thuận và đã trả cho NLQ1 được số tiền 300.000.000 đồng theo nội dung hòa giải thành ngày 08/01/2018.

Nay bà yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với vợ chồng ông T, bà Đ là vô hiệu với lý do đây là hợp đồng giả tạo để Chi Cục thi hành án dân sự huyện A kê biên phần đất nêu trên bán đấu giá để đảm bảo quyền lợi cho NLQ1, ngoài ra NLQ1 không có yêu cầu nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ: CH00359

do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 8/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T, Lê Thị Đ.

Có tuyên vị trí các cạnh và tài sản gắn liền với đất. Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 07/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục cho các đương sự theo quyết định của bản án khi các đương sự có yêu cầu.

4. Bác yêu cầu độc lập của NLQ1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ: CH00359 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 8/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí xem xét thẩm định tại chổ, phí thẩm định giá và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 09 tháng 4 năm 2018, NLQ1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NLQ1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với vợ chồng ông T, bà Đ là vô hiệu.

Ngày 09/4/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang có quyết định kháng nghị với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng L và ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; Chấp nhận yêu cầu độc lập của NLQ1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng L và ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ để Chi cục Thi hành án dân sự tiếp tục kê biên, bán đấu giá để thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và Luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của NLQ1 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý đơn kháng cáo của NLQ1, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn ông T bà Đ không đồng ý đơn kháng cáo của NLQ1, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương

sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: 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 nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của NLQ1 và chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ2, huyện A, NLC2, NLC2 đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt NLQ2, NLC2, NLC2 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Đối với kháng cáo của NLQ1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng L với vợ chồng ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ vô hiệu và đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng L và ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ là vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Đượm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng L và ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ để Chi cục Thi hành án dân sự kê biên, bán đấu giá thi hành án. Xét thấy, ngày 05/3/2014 giữa ông L với vợ chồng ông T, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2 đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang là trên cơ sở tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, không trái quy định của pháp luật, đúng về hình thức lẫn nội dung và đã được NLQ2 xác nhận số 29, quyển số 01/2014 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/3/2014; Đối với tranh chấp giữa NLQ1 với vợ chồng ông T, bà Đ đã được Tòa án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 20/2014/QĐST-DS ngày 16/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện A với nội dung vợ chồng ông T, bà Đ trả cho bà Đượm tổng số tiền 616.649.500 đồng cả gốc và lãi thể hiện một khoản tiền cụ thể đã chuyển thành vay tài sản không liên quan đến quyền sử dụng đất thuộc thửa số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Hải T, bà Lê Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 08/11/2011. Tuy nhiên, trong Quyết định số 20/2014/QĐST-DS ngày

16/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện A cũng thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bên cũng như NLQ1 không yêu cầu thực hiện mà chỉ yêu cầu lấy lại 616.649.500 đồng mà thôi nên hợp đồng chuyển nhượng giữa NLQ1, ông T, bà Đ đã chấm dứt thì đương nhiên hợp đồng giữa ông L với vợ chồng ông T, bà Đ là đúng theo quy định của pháp luật là ngay tình, không giả tạo. Đối chiếu tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 là không vi phạm nên không có cơ sở xem xét vô hiệu.

[3] Người làm chứng ông Danh Sóc K (bút lục số 187) là cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân thị trấn T xác định: "*Tại thời điểm yêu cầu Ủy ban nhân dân chứng thực thì có mặt các đương sự gồm ông L với ông T, bà Đ. NLQ2 đối chiếu các điều kiện theo quy định thì phù hợp nên ông đã tham mưu cho NLC1 là phó Chủ tịch NLQ2 chứng thực hợp đồng ông xác định tại thời điểm chứng thực thì NLQ2 không có nhận được văn bản nào về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Hơn nữa NLQ1 cũng không có đến để trình bày và ý kiến ngăn cản đối với việc chứng thực*"; *NLC1* (bút lục 189) là nguyên Phó Chủ tịch NLQ2 xác định: "*Việc xác nhận hợp đồng giữa các đương sự nêu trên thì bà không nhớ. Còn việc NLQ1 có đến trình bày cho rằng đất tranh chấp thì có nhưng việc NLQ1 đến khiếu nại thì là sau thời điểm chứng thực*". Mặt khác, trong thời gian giải quyết tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm vợ chồng ông T, bà Đ đã có thiện chí trả số nợ cho NLQ1 và đã trả được 300.000.000 đồng, phía NLQ1 đã nhận được. Do đó, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của NLQ1 cũng như Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, về việc kê biên tài sản và quyết định cưỡng chế của chi cục thi hành án huyện A ngày 17/11/2014 là sau ngày giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông T bà Đ và ông L, hơn nữa ông T bà Đ đã thi hành trả cho NLQ1 300.000.000 đồng và tạm ứng để thi hành án phí 10.750.000 đồng và tiền chi phí cưỡng chế 1.220.000 đồng theo lai thu số 07867 ngày 26/9/2018.

Đề nghị Chi cục Thi hành án huyện A xử lý quyết định cưỡng chế số 02/QĐ-CCTHA ngày 17/11/2014 theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L là có căn cứ.

Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của NLQ1 cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NLQ1 và không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm, NLQ1 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Áp dụng các Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 97, 167, 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29, Điều 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của NLQ1 và không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 26/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/3/2014 và được NLQ2 chứng thực số 29 ngày 12/3/2014 giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ cấp GCN: CH00359 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 08/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T, Lê Thị Đ.

Vị trí đất có các cạnh như sau:

Phía Bắc cạnh 1-2 giáp tuyến tránh T = 7m; phía Đông cạnh 2-3 giáp đất Trần Thị Kim L = 81m; phía Nam cạnh 3-4 giáp đất Thị H = 6,5m; phía Tây cạnh 4-1 giáp đất Phạm Kim N = 82,7m. Tổng diện tích là 522m^2.

Tài sản trên đất gồm có: Quán cơm diện tích 42,84m^2; Nhà trọ diện tích 94,64m^2; chuồng gà diện tích 31,5m^2.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 07/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Kiên Giang.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật cho các đương sự, theo quyết định của bản án khi các đương sự có yêu cầu.

4. Bác yêu cầu độc lập NLQ1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L với bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại khu vực 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang, thửa đất số 03-A, tờ bản đồ số 3-1, diện tích 552m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BĐ 769323, số vào sổ cấp

GCN: CH00359 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 08/11/2011 đứng tên Nguyễn Hải T và Lê Thị Đ.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác.

- Án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hải T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07416 ngày 11/12/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Hải T và bà Lê Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

NLQ1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Đượm đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07535 ngày 20/3/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm, NLQ1 phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001480 ngày 10/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Kiên Giang.

- Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Hồng L đã tự nguyện nộp xong chi phí xem xét thẩm định tại chổ với số tiền 600.000 đồng, không yêu cầu xem xét.

- Về phí thẩm định giá: Ông Nguyễn Hồng L đã tự nguyện nộp xong chi phí thẩm định giá 2.200.000 đồng, không yêu cầu xem xét.

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 đã được sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện A;
- THA dân sự huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Tấn