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

Bản án số: 294/2024/DS-PT
Ngày: 13/12/2024
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Bà Ngô Thị Minh Trang

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

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

Trong các ngày 29 tháng 11 và 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 3 đường Q, khu phố R, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện G, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/8/2023).

***2. Bị đơn*:**

2.1. Anh Vũ Văn Đ, sinh năm 1977. Có mặt ngày 29/11/2024, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 13/12/2024.

2.2. Chị Huỳnh Thị Trúc H1 (là vợ anh Đ), sinh năm 1987. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số A, C, phường A, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Vũ Văn Đ: Ông Phan Thanh H2, sinh năm 1973. Có mặt ngày 29/11/2024, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 13/12/2024.

Địa chỉ: L, Lê Anh X, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang.

3. Người kháng cáo: Anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nguyên đơn chị Phạm Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào tháng 10/2018, chị Phạm Thị H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 phần đất có diện tích 356,4m^2 ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất)* số CI 659827, thửa số 01, tờ bản đồ số 292-2016, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), chị H đã trả đủ tiền cho anh Đ, chị H1. Đã nhiều lần chị H yêu cầu anh Đ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chị H nhưng anh Đ viện cớ không thực hiện, cho nên đến nay vẫn chưa làm thủ sang tên cho chị H.

Bên cạnh đó anh Đ và chị H1 cũng chưa bàn giao đất cho chị H theo như thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Chị H đến phần đất xem xét thì biết được trên đất có nhiều mồ mả thế nhưng trong quá trình chuyển nhượng anh Đ và chị H1 không cung cấp thông tin về hiện trạng đất, gây cho chị H sự nhầm lẫn. Ngoài ra trên đất hiện tại có người khác cất nhà sinh sống, chị H bị gia đình này ngăn cản nên không thể tiếp cận được. Vì lẽ đó phần đất mà chị H nhận chuyển nhượng của anh Đ và chị H1 là không thể khai thác, sử dụng được. Sự việc này gây ra nhiều thiệt hại cho chị H.

Từ những sự việc trên, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Đ, chị H1 là vô hiệu. Đồng thời buộc anh Đ, chị H1 trả lại cho chị Hằng số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường về chênh lệch giá đất là 185.160.000đ (Một trăm tám mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi ngàn đồng).

Đối với bản chính giấy CNQSD đất số CI 659827 ngày 03/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho chị Huỳnh Thị Trúc H1 thì nguyên đơn đang quản lý, nguyên đơn đồng ý tự nguyện giao trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bị đơn.

- Theo bị đơn anh Vũ Văn Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Anh Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị H, anh yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, yêu cầu chị H nhận đất. Đối với việc chị H trình bày trên đất có mồ mả của chủ

đất cũ thì khi anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của chủ đất cũ là không có phát hiện có mồ mả gì và sau khi chuyển nhượng cho chị H thì người nào đưa vào chôn cất thì anh không rõ.

Anh Đ không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị H về việc yêu cầu anh Đ, chị H1 bồi thường chênh lệch về giá đất là 185.160.000đ (Một trăm tám mươi lăm triệu, một trăm sáu mươi ngàn đồng)

Anh Đ và chị H1 yêu cầu xem xét buộc chị Phạm Thị H trả cho anh Đ, chị H1 số tiền chị H nhận chuyển nhượng đất là 200.000.000đ, do chị H chưa giao tiền. Bên anh Đ, chị H1 sẽ thực hiện việc giao đất cho chị H theo hợp đồng đã ký.

Bị đơn chị Huỳnh Thị Trúc H1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 10/10/2018 giữa chị Phạm Thị H với vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm hoàn trả cho chị Phạm Thị Hằng S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Buộc vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm bồi thường cho chị Phạm Thị Hằng S tiền chênh lệch về giá đất là 92.582.500đ (Chín mươi hai triệu năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Tổng số tiền vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho chị Phạm Thị H là 292.582.500đ (Hai trăm chín mươi hai triệu năm trăm, tám mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Đối với diện tích đất chuyển nhượng, do chị Phạm Thị H chưa nhận nên không buộc chị H phải trả lại đất.

Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, chị Phạm Thị H đồng ý tự nguyện giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659827 ngày 03/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho: Bà Huỳnh Thị Trúc H1, sinh năm 1987. Địa chỉ thường trú: A C, khu phố A, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cho anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/7/2024 anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 có đơn kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận đơn phản

tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu chị H giao số tiền 200.000.000đ thì anh chị sẽ giao đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- *Nguyên đơn trình bày*: Chị H là người đưa tiền cho anh Đ, số tiền này không có liên quan gì đến ông T1. Tự nguyện xin được cấn trừ số tiền anh Đ cho rằng có trả 02 lần tiền lãi là 20.000.000đ vào số tiền chênh lệch giá.

- *Bị đơn anh Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày*: Thay đổi nội dung kháng cáo, đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên không đồng ý trả tiền và bồi thường cho chị H, không có biên bản giao đất. Số tiền 200.000.000đ không nhận từ chị H mà do ông T1 đưa cho anh vay, anh có trả lãi cho ông T1 được 2 tháng là 20.000.000đ, lãi suất là 5%/tháng, 10.000.000đ/tháng, sau đó thì đã trả hết số tiền gốc cho ông T1 nhưng biên nhận trả tiền thì hiện nay anh không còn giữ. Còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H là do tin chị H, hơn nữa là do đi học gấp nên ông T1 đưa tiền ra cho anh nhận chứ anh không có nhận tiền từ chị H, anh không thấy mồ mả trên đất nên không biết trên đất có mồ mả và căn nhà tình nghĩa. Còn giấy chứng nhận giao cho chị H là vì do ông T1 kêu đưa cho chị H, còn tiền thì ông T1 đưa cho anh vay.

- *Ông T1 trình bày*: Số tiền 200.000.000đ là tiền của chị H đưa cho ông Đ, chứ không phải tiền của ông. Sau khi nhận tiền thì anh Đ có gửi cho ông 2 tháng tiền lãi là 10.000.000đ/tháng (tổng số tiền ông nhận là 20.000.000đ) để nhờ ông giao lại cho chị H, số tiền này ông đã đưa lại cho chị H xong, chứ không phải anh Đ đóng tiền cho ông. Ông chỉ là người giới thiệu cho chị H biết anh Đ, không có hưởng thù lao gì trong số tiền này, giữa ông với anh Đ cũng không có vay mượn gì số tiền 200.000.000đ như anh Đ trình bày là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và ý kiến về hướng giải quyết vụ án: Hai bên có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị H có đưa cho ông Đ số tiền là 200.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ có thay đổi nội dung kháng cáo về việc yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, ông Đ không thừa nhận và không chứng minh được số tiền đã nhận của chị H là tiền vay, nên cấp sơ thẩm buộc anh Đ bồi thường giá trị chênh lệch hợp đồng chuyển nhượng do bị vô hiệu là phù hợp. Đối với số tiền lãi anh Đ cho rằng đã trả được 20.000.000đ nhưng anh Đ không có yêu cầu phản tố nên không có cơ sở xem xét, tuy nhiên tai phiên tòa đại diện chị H đồng ý tự nguyện cấn trừ số tiền anh Đ đã trả là 20.000.000đ vào số tiền giá trị chênh lệch. Vì vậy đề nghị cấn trừ theo quy định. Do đó, chấp nhận 01 phần kháng cáo của anh Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST, ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy

đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Chị Huỳnh Thị Trúc H1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Giữa chị Phạm Thị H với anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2018 có công chứng, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 292-2016, diện tích 356,4m^2, theo giấy CNQSD đất số CI 659827, cấp ngày 03/7/2017 cho chị Huỳnh Thị T2 H1 đứng tên. Đất tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện U, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ. Anh Đ và chị H1 đã giao cho chị H giữ bản gốc giấy CNQSD đất để làm thủ tục sang tên. Sau đó, thì chị H phát hiện trên đất có nhiều ngôi mộ của chủ đất cũ và 01 căn nhà tình nghĩa của chủ đất cũ đang sinh sống trên đất. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì anh Đ, chị H1 không cung cấp thông tin này. Ngoài ra, chị H còn cho biết số tiền chuyển nhượng là tiền cho anh Đ vay, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Chị H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu anh Đ và chị H1 trả số tiền đã nhận và yêu cầu bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu;

Còn anh Đ cho rằng giữa anh với chị H không có hợp đồng vay tiền mà là hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị H chưa trả số tiền 200.000.000đ cho anh, nên anh yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng và chị H phải trả số tiền là 200.000.000đ thì anh sẽ giao đất cho chị H. Trên đất có phát sinh các ngôi mộ thì anh cũng không biết. Anh có nhận của ông T1 số tiền 200.000.000đ là tiền anh vay của ông T1 và có đóng lãi được 20.000.000đ, chứ không có nhận tiền của chị H.

[3] *Xét kháng cáo của anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:*

Căn cứ theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/10/2018 được công chứng giữa chị H với anh Đ, chị H1 (BL 10, 11), có nội dung như sau: *giá tiền là 200.000.000đ, các bên tự thực hiện thanh toán bằng tiền mặt. Bên anh Đ, chị H1 có nghĩa vụ giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và đất cho chị H vào thời điểm do hai bên tự thỏa thuận. Chị H có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng tại cơ quan có thẩm quyền…, cam kết thửa đất không có tranh chấp.* Ngoài ra, trong hợp đồng không ghi nhận trên đất có nhà hay mồ mả. Cũng như anh Đ, chị H1 không cung cấp được văn bản nào khác thể hiện chị H biết trên đất có nhiều ngôi mộ và căn nhà tình nghĩa. Hơn nữa, anh Đ, chị H1 không phải là người trực tiếp quản lý đất, mà phần đất do người khác đang quản lý và sử dụng. Như vậy, trong hợp đồng các bên có thỏa thuận thửa đất không tranh chấp nhưng trên thực tế anh Đ, chị H1 không quản lý đất và người đang ở trên đất cũng không đồng ý giao đất cho anh Đ, chị H1 để chuyển nhượng cho chị H, cũng như việc anh Đ, chị H1 không biết trên đất có phát sinh các ngôi mộ mới. Do đó, hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được, nên chị H yêu cầu tuyên bố vô hiệu, tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ cũng đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu. Theo đó, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là phù hợp theo quy định tại Điều 127 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét việc chị H cho rằng số tiền 200.000.000đ là tiền vay, tuy nhiên chị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh, hơn nữa anh Đ, chị H1 không thừa nhận là tiền vay. Do các bên không thống nhất về quan hệ pháp luật, nên căn cứ vào chứng cứ các bên xác lập thì có cơ sở xác định tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện chị H tự nguyện xin cấn trừ số tiền anh Đ đưa cho ông T1, nhờ ông T1 giao cho chị H là 20.000.000đ vào số tiền chênh lệch là có lợi cho anh Đ, nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của chị H. Theo đó, số tiền chênh lệch chị H yêu cầu anh Đ, chị H1 phải trả là 72.582.500đ.

[4] *Đối với kháng cáo của anh Đ, chị H1 yêu cầu chị H phải giao cho anh chị số tiền trong hợp đồng là 200.000.000đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau*: Trên thực tế thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng anh Đ, chị H1 đã giao bản gốc giấy CNQSD đất cho chị H làm thủ tục sang tên. Theo Biên bản hòa giải ngày 19/3/2021 tại Tòa án cấp sơ thẩm thì anh Đ cũng không có ý kiến gì đối với số tiền mà chị H yêu cầu trả là 200.000.000đ, trong biên bản này anh Đ chỉ có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng để anh Đ giao đất cho chị H (BL 30). Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000đ nhưng là tiền của ông T1 chứ không phải tiền của chị H. Tuy nhiên, ông T1 khẳng định số tiền 200.000.000đ mà anh Đ nhận là tiền của chị H, ông T1 không có cho anh Đ vay tiền. Vì vậy, xét việc anh Đ cho rằng chị H chưa trả số tiền 200.000.000đ là không có cơ sở, nên kháng cáo của anh Đ chị H1 không có căn cứ chấp nhận.

[5] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ và phù hợp. Tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có sự tự nguyện cấn trừ một phần số tiền nợ nên bản án sơ thẩm bị sửa mang tính khách quan. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh Đ, chị H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST, ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng:*

- *Chi phí định giá tài sản*: Số tiền là 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm ngàn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000057 ngày 15/8/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

- *Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai:* Số tiền là 250.000đ (hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000991 ngày 16/01/2023 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh K.

Tổng số tiền về chi phí tố tụng là 3.550.000đ (Ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng). Số tiền này chị Phạm Thị H đã nộp tạm ứng, buộc anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 trả lại số tiền này cho chị Phạm Thị H.

[7] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ 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.

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Tổng số tiền án phí là 4.930.000đ. Buộc anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 phải nộp án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); Án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 72.582.500đ x 5% = 3.629.000đ.

Chị Phạm Thị H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000579 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Hoàn trả tạm ứng án phí cho anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST, ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường chênh lệch giá trị đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 10/10/2018 giữa chị Phạm Thị H với vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 là vô hiệu.

- Buộc vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm hoàn trả cho chị Phạm Thị Hằng S tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Buộc vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm bồi thường cho chị Phạm Thị Hằng S tiền chênh lệch về giá đất là 72.582.500đ (Bảy mươi hai triệu năm trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Tổng số tiền vợ chồng anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường cho chị Phạm Thị Hằng S tiền là 272.582.500đ (Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm, tám mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đối với diện tích đất chuyển nhượng, do chị Phạm Thị H chưa nhận nên không buộc chị H phải trả lại đất.

2. Ghi nhận ý kiến của nguyên đơn, chị Phạm Thị H đồng ý tự nguyện giao trả cho anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 659827 ngày 03/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Huỳnh Thị Trúc H1 đứng tên.

3. *Về chi phí tố tụng*: Buộc anh Vũ Văn Đ, chị Huỳnh Thị Trúc H1 trả lại cho chị Phạm Thị Hằng S tiền là 3.550.000đ (Ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng).

4. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Tổng số tiền án phí là 3.929.000đ. Buộc anh Vũ Văn Đ và chị Huỳnh Thị Trúc H1 phải nộp án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu với số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); Án phí có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 3.629.000đ (72.582.500đ x 5%).

Hoàn trả lại cho chị Phạm Thị H tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000579 ngày 24/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Hoàn trả cho anh Vũ Văn Đ tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000585, ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị Trúc H1 tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0000586, ngày 01/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật

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

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán	**Thẩm phán**	**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**
Ngô Thị Minh Trang	**Nguyễn Thị Kim Hường**	**Đặng Thị Bích Vân**

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

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

Đặng Thị Bích Vân