

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG
Bản án số: 03/2019/DS-PT
Ngày 22-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

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

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 Trần Thị Trâm Anh

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Huyền

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 162/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Danh S, sinh năm 1962

2. Bà Thị T, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường H, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn:

1. Chị Thị H, sinh năm 1972

2. Anh Danh H3, sinh năm 1993

3. Chị Thị Mỹ D1, sinh năm 1955

4. Ông Kim D, sinh năm 1952

5. Bà Thị M, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

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

1. UBND huyện T

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn L, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

2. UBND xã L

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

3. Chị Danh Thị S, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp A, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

4. Chị Thị P, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

5. Anh Danh H1, sinh năm 1992

6. Anh Danh H2, sinh năm 1989

7. Chị Thị L, sinh năm 1978

8. Bà Thị T1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khu phố P, phường H, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Danh H1, Danh H2:* Luật sư Phạm Văn C, thuộc Văn phòng luật sư Phạm Văn C, đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh H1 và anh Danh H2.

(ông S, bà T, chị H, anh H3, ông D, bà M, anh H1, anh H2 có mặt; chị D1, chị S, chị P, chị L, bà T1, đại diện UBND huyện T, đại diện UBND xã L vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn ông Danh S trình bày:** Năm 2006, ông Danh S có diện tích đất 6.280m², thửa đất 235, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, Kiên Giang (đo đạc thực tế 5.619m²) cho ông Danh H4 với giá 3,8 cây vàng 24k, đất đã được UBND huyện T, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận QSD đất số M883926 do ông đứng tên. Ông Danh H4 canh tác được 02 vụ lúa thì đến năm 2007 ông Danh S chuyển nhượng (thỏa thuận miệng) cho chị Thị H với giá 58 (năm mươi tám) chỉ vàng 24k, chị Thị H đã trả tiền đủ cho ông S, ông đem 30 chỉ vàng đi chuộc đất từ ông Danh H4, số vàng còn lại ông đem về nhà và sử dụng chung trong gia đình. Sau đó ông giao giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho chị Thị H canh tác. Ông S xác nhận khi chuyển nhượng đất cho chị H,

vợ và các con của ông không trực tiếp tham gia chuyển nhượng nhưng khi đem vàng về thì ông có nói lại cho vợ là Thị T và các con của ông là Danh H1, Danh H2 biết là ông đã chuyển nhượng đất cho chị H.

Năm 2009, chị H chuyển nhượng phần đất này cho ông Kim D và bà Thị M, chị H có yêu cầu ông ký tên vào hợp đồng sang nhượng đất cho ông vợ chồng ông D vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên của ông, sau khi ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M đưa cho ông 2.000.000 đ (hai triệu đồng) tiền chi phí đi lại.

Do hiện nay các con của ông đã lớn không có đất canh tác nên ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và chị Thị H vào năm 2007; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyền 01-TP/CC/HĐGD ngày 05/8/2009 và hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện T cấp biên động ngày 20/8/2009 cho ông Kim D và bà Thị M đứng tên. Ông S đồng ý hoàn trả lại cho Thị H tổng số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) trong đó tiền của 58 (năm mươi tám) chỉ vàng 24k tiền bán đất, số còn lại là tiền bồi thường lỗi do hủy hợp đồng.

- **Nguyên đơn bà Thị T trình bày:** Bà T thống nhất với nội dung trình bày của chồng bà là ông Danh S. Việc ông S chuyển nhượng đất cho chị H vào năm 2007, ông S ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Kim D, bà Thị M và nhận 2.000.000 đồng tiền chi phí đi lại vào năm 2009 lúc đầu bà không biết, nhưng sau đó, ông S có nói lại với bà nhưng bà không có ý kiến. Số tiền chuyển nhượng đất, ông S đã trả tiền cổ đất cho ông Danh Hồng, số tiền còn lại để sử dụng chung trong gia đình. Nay bà cũng thống nhất với yêu cầu của ông Danh S yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông S và chị Thị H năm 2007; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyền 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009; Hủy giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện T cấp biên động cho ông Kim D, bà Thị M đứng tên, ngày 20/8/2009. Bà T đồng ý hoàn trả lại cho Thị H tổng số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) trong đó tiền của 58 (năm mươi tám) chỉ vàng 24k tiền bán đất, số còn lại là tiền bồi thường lỗi do hủy hợp đồng.

- **Bị đơn chị Thị H cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Danh H3 và chị Thị Mỹ D1 trình bày:** Năm 2007, ông Danh S thỏa thuận miệng chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên cho chị với giá 58 chỉ vàng 24k, chị đã trả đủ tiền, ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã giao đất cho chị sản xuất. Khoảng năm 2008 do hoàn cảnh khó khăn nên chị đã chuyển nhượng lại phần đất này cho vợ chồng ông Kim D và bà Thị M, do đất vẫn còn đứng tên ông Danh S nên chị đã yêu cầu ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kim D và bà Thị M, ông S đã đồng ý ký tên. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng mà ông S ký với ông Kim D, bà Thị M nên UBND huyện T đã đánh biên động sang tên cho vợ chồng ông Kim D, bà Thị M

đúng tên quyền sử dụng đất. Chị H xác nhận chị với ông Kim D, bà Thị M không có tranh chấp cũng như không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết bởi vì chị đã chuyển nhượng đất cho ông D, bà M và vợ chồng ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Nay chị H không thống nhất với yêu cầu của ông Danh S và bà Thị T.

Đối với yêu cầu phản tố của chị H, nay chị H xin rút yêu cầu khởi kiện phản tố của chị, chị không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- **Bị đơn ông Kim D và bà Thị M trình bày:** Năm 2008 ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 6.280m², thửa đất 235, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, Kiên Giang (đo đạc thực tế 5.619m²) của chị Thị H với giá 58 chỉ vàng 24k. Tháng 8 năm 2009 ông bà đã yêu cầu chị H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để ông bà làm thủ tục chuyển quyền, sang tên. Do giấy chứng nhận còn đứng tên ông Danh S nên chị H đã yêu cầu ông Danh S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ông S ký tên, ông S đòi 2.000.000 đồng tiền chi phí đi lại, ông bà cũng đồng ý trả. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyển 01, ngày 05/8/2009 nên UBND huyện T đã cấp biến động cho vợ chồng ông bà đứng tên ngày 20/8/2009. Nay ông bà không thống nhất với yêu cầu của ông S, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vì phần đất này ông bà đã nhận chuyển nhượng và làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông bà đã canh tác, sử dụng đất ổn định từ năm 2008 đến nay.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh H2, anh Danh H1 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông Danh S, bà Thị T. Anh H2, anh H1 xác nhận việc ông S chuyển nhượng đất cho chị H, ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng để chị H chuyển nhượng lại cho ông Kim D, bà Thị M lúc đầu các anh không biết vì khi đó còn nhỏ, sau đó các anh có biết nhưng không có ý kiến gì. Nay anh H2, anh H1 thống nhất yêu cầu của ông S, bà T đã nêu trên.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện T trình bày:** Nguồn gốc đất này là do nhà nước xét cấp theo định suất cho hộ ông Danh S vào khoảng năm 1990, thời điểm cấp trong hộ gia đình ông S gồm: ông Danh S, bà Thị T, anh Danh H2 và anh Danh H1.

Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất (cấp biến động từ giấy chứng nhận của ông Danh S sang tên ông Kim D và bà Thị M), ngày 20/8/2009, sổ thửa 235, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.280m², loại đất Lúa cho ông Kim D và bà Thị M là cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Danh S với vợ chồng ông Kim D và bà Thị M, đã được UBND xã L chứng thực số 650, quyển số 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009. Việc UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho ông Kim D, bà Thị M là đúng trình tự thủ tục, đúng đối tượng và diện tích đất. Nay ông Danh S, bà Thị T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD

đất do UBND huyện T cấp biến động cho ông Kim D, bà Thị M ngày 20/8/2009 thì UBND huyện T không thống nhất và không thu hồi.

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện căn cứ vào kết quả xác minh giải quyết, khi nào có kết quả giải quyết của Tòa án thì UBND huyện T căn cứ vào Bản án giải quyết của Tòa án để thi hành để thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa ông Danh S với chị Thị H vào năm 2007; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyền 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009 giữa ông Danh S với ông Kim D, bà Thị M; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện T đánh biến động cho ông Kim D, bà Thị M đứng tên ngày 20/8/2009.

- Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của chị Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa chị H với ông Danh S năm 2007.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, bà Thị T, anh Danh H1 và anh Danh H2 kháng cáo với nội dung: yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2009, trả lại phần diện tích đất trên cho gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn chị Thị H, anh Danh H1, ông Kim D và bà Thị M vẫn giữ nguyên ý kiến.

Bà Thị T, anh Danh H1 và anh Danh H2 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thị T, anh Danh H1, Danh H2 trình bày:** Về thủ tục tố tụng, tranh chấp giữa ông Danh S, bà Thị T với chị Thị H, ông Kim D, bà Thị M là tranh chấp đất đai nhưng chưa được hòa giải tại UBND xã L, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết là vi phạm quy định tại Điều 202 Luật Đất đai. Trong hồ sơ các biên bản lấy lời khai của ông Danh S, bà Thị T, anh Danh H1, Danh H2 (BL 213- BL 216) có sự tẩy xóa nhưng không có sự xác nhận của đương sự. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S với ông Kim D, bà Thị M được UBND xã L chứng thực số 650 ngày 05/8/2009 không được ký trực tiếp tại UBND xã L mà ký tại nhà ông D là trái quy định. Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S với chị Thị H là hợp đồng thỏa thuận miệng, hợp đồng do ông S ký chuyển nhượng với ông D, bà M chỉ duy nhất ông S ký tại nhà

ông Mừng, xét thấy các hợp đồng này đã vi phạm pháp luật, không tuân thủ đúng hình thức hợp đồng, không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm khoản 2 Điều 212 Bộ luật dân sự về quyền định đoạt tài sản chung. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, anh H1, anh H2 tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và chị Thị H năm 2007; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyển 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009; Hủy đăng ký biến động QSD đất cho ông Kim D, bà Thị M vào ngày 20/8/2009.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: ông Danh S chuyển nhượng cho chị Thị H diện tích đất 6.280 m² đất thửa số 235, tờ bản đồ số 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M88926 với giá 58 chỉ vàng 24 kra, chị H chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Kim D, bà Thị M. Khi chuyển nhượng có yêu cầu ông S ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên ông S. Hợp đồng chuyển nhượng đã được UBND xã L chứng thực số 650 ngày 05/8/2009 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T đánh biến động sang tên cho ông D, bà M vào ngày 20/8/2009, từ đó đến nay, gia đình ông D, bà M đã canh tác, sử dụng ổn định không tranh chấp. Tuy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ có ông S ký tên nhưng quá trình thu thập chứng cứ đã thể hiện việc ông S có thông báo lại cho bà T, anh H1, anh H2 biết nhưng không ai phản đối, số tiền chuyển nhượng ông S dùng để trả tiền cổ đất cho ông Danh H4, phần còn lại để sinh hoạt chung trong gia đình, do đó cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông D, bà M, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005, Án lệ số 04/2016 của Tòa án nhân dân tối cao bác kháng cáo của bà T, anh H1, anh H2, giữ y bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang, đại diện UBND xã L, huyện T, tỉnh Kiên Giang, chị D1, chị S, chị P, chị L, bà T1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã: Tranh chấp giữa ông Danh S, bà Thị T với chị Thị H, ông Kim D, bà Thị M là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải tranh chấp quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải thực hiện thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Năm 2007, ông Danh S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 6.280 m² (diện tích đo đạc thực tế 5.619m²) tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Kiên Giang cho chị Thị H với giá 58 (năm mươi tám) chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng thỏa thuận bằng lời nói, ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho chị H canh tác, sử dụng. Năm 2008, chị Thị H đã chuyển nhượng lại diện tích nêu trên cho ông Kim D và bà Thị M, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên ông Danh S nên chị H đã yêu cầu ông Danh S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Kim D và bà Thị M. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S với bà Thị M, ông Kim D được UBND xã L chứng thực số 650, quyển số 01-TP/CC/HĐGD ngày 05/8/2009 nên UBND huyện T đã đánh biến động sang tên cho vợ chồng ông Kim D, bà Thị M ngày 20/8/2009. Từ năm 2008 đến nay, phần đất này gia đình ông Kim D đã canh tác sản xuất liên tục, ổn định. Nay ông Danh S, bà Thị T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S với chị Thị H năm 2007; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyển 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009; Hủy giấy chứng nhận QSD đất mà UBND huyện T cấp biến động cho ông Kim D, bà Thị M đứng tên ngày 20/8/2009.

Tại phiên tòa hôm nay, ông S, bà T, anh H2, anh H1 cho rằng ông S chỉ thỏa thuận hợp đồng có đất cho chị H, có đất cho ông Kim D, bà Thị M, không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H, hoặc ký chuyển nhượng cho ông D, bà M. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm, ông S, bà T, anh H1, anh H2 đều xác định việc ông S chuyển nhượng đất chứ không có đất. Tại đơn khởi kiện bổ sung của ông S vào ngày 22/12/2017 cũng đã xác định việc ông chuyển nhượng cho chị H, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý bồi thường theo quy định pháp luật do hủy hợp đồng. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm ông S, bà T, anh H2, anh H1 khai nại chỉ có có đất mà không chuyển nhượng cho chị H là không có cơ sở.

Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S và thị Thị H tuy chỉ là thỏa thuận bằng lời nói, không được lập thành văn bản giấy tờ, nhưng quá trình thu thập chứng cứ đều xác định được việc chuyển nhượng này là có thật, trên cơ sở tự nguyện, chị H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 58 chỉ vàng 24k, ông S đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Mặt khác, khi chị H chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Kim D và bà Thị M, ông Danh S biết và thống nhất việc chuyển nhượng, được thể hiện

qua việc ông Danh S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kim D và bà Thị M để hợp thức hóa việc chuyển quyền, sang tên, hợp đồng này đã được UBND xã L chứng thực số: 650, quyển 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009. Các thành viên trong hộ ông Danh S là bà Thị T, anh Danh H1, Danh H2 lúc đầu không biết việc chuyển nhượng giữa ông Danh S với chị Thị H, không biết việc ông S ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng để chị H chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Kim D và bà Thị M nhưng sau đó, ông S đều thông báo cho bà T, anh H1, anh H2 biết và không ai phản đối thì xem như đã đồng ý với việc chuyển nhượng này. Số vàng nhận chuyển nhượng ông S đem về để phục vụ lợi ích chung trong gia đình. Mặt khác, từ năm 2008 đến nay gia đình ông Kim D đã trực tiếp sản xuất ổn định và đã được đánh biến động sang tên vào ngày 20/8/2009 tại mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M883926 do UBND huyện T cấp ngày 31/8/1998 cho ông Danh S đứng tên. Việc đánh biến động sang tên cho ông D, bà M được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với việc chuyển nhượng giữa chị H với ông Kim D, bà M các bên đều xác định không có tranh chấp. Do đó, căn cứ vào Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 và áp dụng Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016, Tòa án cấp sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh S và bà Thị T về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và chị Thị H vào năm 2007; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyển 01-TP/CC/HĐGD, ngày 05/8/2009 và hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện T cấp biến động cho ông Kim D, bà Thị M đứng tên, ngày 20/8/2009 là có căn cứ.

Đối với các biên bản lấy lời khai của ông Danh S (BL 213), bà Thị T (BL 214), anh Danh H1 (BL 215) và anh Danh H2 (BL 216) có gạch bỏ nhiều chữ nhưng không có sự xác nhận của đương sự. Xét thấy, các biên bản này không có tẩy, xóa chữ, nhưng có gạch bỏ nhiều chữ, các chữ bị gạch bỏ là do viết nhầm, việc gạch bỏ chữ không làm thay đổi hay ảnh hưởng đến nội dung của biên bản lấy lời khai nên không được xem là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã L ký chứng thực số 650 ngày 05/8/2009, tuy ông S, ông D, bà M không ký trực tiếp tại UBND xã L mà ký tại nhà ông D là chưa đúng quy định nhưng ông S, bà M, ông D đều thừa nhận chữ ký và thể hiện đúng ý chí của mình, do đó không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không thống nhất với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, anh H1, anh H2, thống nhất theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang không chấp nhận kháng cáo của bà T, anh H1, anh H2, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí: Do bà T, anh H2, anh H1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 697, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/04/2016; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/PL - UBTVQH 12 ngày 27 tháng 02 năm 2009; Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Danh H1 và anh Danh H2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Danh S và bà Thị T.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Danh S với chị Thị H vào năm 2007, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực số: 650, quyền 01-TP/CC/HĐGD ngày 05/8/2009 giữa ông Danh S với ông Kim D, bà Thị M và yêu cầu hủy đánh biến động cho ông Kim D, bà Thị M ngày 20/8/2009 ở mặt sau giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: M 883926 do UBND huyện T cấp cho ông Danh S đứng tên.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của chị Thị H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với ông Danh S năm 2007.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông S, bà T phải chịu số tiền 898.000đ theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số: 0009680, ngày 26/02/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, ông S, bà T đã nộp xong.

4. Về chi phí Thẩm định giá tài sản: Ông S, bà T phải chịu số tiền 2.257.265đ, theo hóa đơn giá trị giá tăng, ngày 08/02/2017 của Công ty TNHH Định Giá Thịnh Vượng, ông S, bà T đã nộp xong.

5. Về án phí sơ thẩm: Buộc ông Danh S, bà T phải chịu 200.000đ tiền án phí không có giá ngạch nhưng ông S, bà T được khấu trừ 200.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng, án phí tòa án số: 0003712, ngày 12/10/2015, số: 0009482, ngày 7/7/2016 và số: 0000855, ngày 26/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả cho ông S, bà T số tiền 2.475.000đ (hai triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn) tiền án phí đã nộp.

Hoàn trả cho chị Thị H số tiền 200.000đ án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng, án phí tòa án số: 0006938, ngày 24/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Kiên Giang.

6. Về án phí phúc thẩm: bà T, anh H1, anh H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006667; số 0006666; số 00066678 ngày 24/8/2018 của Chi cục Thi hành án huyện T, tỉnh Kiên Giang. (đã thực hiện xong).

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

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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Trâm Anh